



Musyarakah Mutanaqisah sebagai Model Bagi Hasil dan Kepemilikan Bertahap: Tinjauan Literatur dalam Konteks Keuangan Syariah di Indonesia

Miftahul Huda

Fakultas Syariah dan Hukum, Program Studi Ilmu Syariah, UIN Sunan Kalijaga, Indonesia

E-mail: miftahulkampar@gmail.com

Mifta Zulfalah Azzahro

Fakultas Syariah dan Hukum, Program Studi Ilmu Syariah, UIN Sunan Kalijaga, Indonesia

E-mail: miftaazzahro@gmail.com

ABSTRACT

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) is an Islamic financing model that offers the concepts of risk sharing and gradual ownership as an alternative for property financing. However, the implementation of MMQ in Indonesia faces various challenges, such as complex contracts, obstacles in agrarian law regulations, and low literacy among the public and industry players. This study aims to examine the practice of MMQ implementation in Islamic banking in Indonesia, identify the challenges encountered, and evaluate options for optimizing this model to better align with Sharia principles and national regulations. The method used is a literature review with a qualitative descriptive design, utilizing data from journal articles, DSN-MUI fatwa documents, and other related literature. Data analysis was conducted through content analysis to identify main themes and patterns. The results show that MMQ has been implemented in several Islamic banks, such as the Griya Hasanah product, with effectiveness influenced by system readiness and internal collaboration. The main challenges include the complexity of multi-contracts, incompatibility with agrarian regulations, and low public literacy. Recommended optimization options include enhancing education, simplifying administration, and harmonizing regulations so that MMQ can develop as a leading product that is just and compliant with Sharia principles. MMQ has the potential to be an inclusive property financing solution based on risk sharing; however, successful implementation requires synergy among financial institutions, regulators, and public education to overcome regulatory barriers and increase understanding of MMQ contracts.

Keywords: Musyarakah Mutanaqisah, risk sharing, gradual ownership, Islamic banking, financial literacy.

ABSTRAK

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) merupakan model pembiayaan syariah yang menawarkan konsep risk sharing dan kepemilikan bertahap sebagai alternatif pembiayaan properti. Namun, implementasi MMQ di Indonesia menghadapi berbagai tantangan, seperti kompleksitas akad, kendala regulasi hukum agraria, serta rendahnya literasi masyarakat dan pelaku industri.

Penelitian ini bertujuan mengkaji praktik penerapan MMQ di perbankan syariah Indonesia, mengidentifikasi kendala yang dihadapi, serta mengevaluasi opsi pengembangan model ini agar lebih optimal dan sesuai prinsip syariah serta regulasi nasional. Metode yang digunakan adalah studi pustaka dengan desain kualitatif deskriptif, dengan data dari artikel jurnal, dokumen fatwa DSN-MUI, dan literatur terkait lainnya. Analisis dilakukan melalui content analysis untuk mengidentifikasi tema dan pola utama. Hasil penelitian menunjukkan MMQ telah diimplementasikan di beberapa bank syariah, seperti produk Griya Hasanah, dengan efektivitas yang dipengaruhi oleh kesiapan sistem dan kolaborasi internal. Tantangan utama meliputi kompleksitas akad majemuk, ketidaksesuaian regulasi agraria, dan rendahnya literasi masyarakat. Opsi optimalisasi yang disarankan meliputi peningkatan edukasi, penyederhanaan administrasi, dan harmonisasi regulasi agar MMQ berkembang sebagai produk unggulan yang berkeadilan dan sesuai prinsip syariah. MMQ berpotensi menjadi solusi pembiayaan properti yang inklusif berbasis risk sharing, namun keberhasilan implementasi memerlukan sinergi antara lembaga keuangan, regulator, dan edukasi masyarakat untuk mengatasi hambatan regulasi dan meningkatkan pemahaman akad MMQ.

Kata Kunci: Musyarakah Mutanaqisah, risk sharing, kepemilikan bertahap, perbankan syariah, literasi keuangan.

Article Info:

Received: April 2025

Revised: Mei 2025

Accepted: Mei 2025

Corresponding Author:

Miftahul Huda

Fakultas Syariah dan Hukum, Program Studi Ilmu Syariah, UIN Sunan Kalijaga, Indonesia

E-mail: miftahulkampar@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) pertama kali diperkenalkan sebagai salah satu alternatif pembiayaan syariah modern pada awal tahun 2000-an, terutama oleh institusi keuangan syariah di Malaysia seperti Islamic Banking and Finance Institute Malaysia (IBFIM) dan Bank Negara Malaysia. Konsep ini dikembangkan untuk menjawab kebutuhan akan instrumen pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, khususnya bagi masyarakat yang ingin memiliki aset seperti rumah atau properti tanpa terjebak pada sistem bunga konvensional. MMQ mengintegrasikan akad musyarakah, ijarah, dan wa'ad sehingga menciptakan mekanisme kepemilikan bertahap dan pembagian risiko yang adil antara lembaga keuangan dan nasabah (Dusuki, 2008).

Di Indonesia, pengaturan resmi terkait pelaksanaan MMQ mulai ditegaskan melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Fatwa ini menjadi dasar hukum dan pedoman praktik bagi lembaga keuangan syariah dalam mengimplementasikan MMQ secara sesuai prinsip syariah. Penetapan fatwa tersebut juga menandai adopsi dan adaptasi instrumen pembiayaan ini dalam konteks regulasi dan kondisi pasar Indonesia,

sekaligus menjembatani penerapan konsep pembiayaan yang berbasis risk sharing dan kepemilikan bertahap di tanah air (Dewan syariah Nasional, 2008).

Secara teoretis, Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) adalah sebuah akad pembiayaan yang menggabungkan tiga kontrak utama dalam keuangan syariah, yaitu musyarakah (kemitraan), ijarah (sewa), dan wa'ad (janji jual beli). Dalam skema MMQ, bank dan nasabah secara bersama-sama membeli suatu aset, seperti properti atau rumah. Bank kemudian menyewakan bagian kepemilikannya kepada nasabah, yang secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank tersebut hingga akhirnya menjadi pemilik penuh aset tersebut. Pendekatan ini berbeda dengan pembiayaan konvensional karena memungkinkan nasabah menempati aset sejak awal tanpa harus memiliki secara penuh (Dusuki, 2008).

Sumber hukum akad MMQ bersumber dari prinsip-prinsip syariah yang menekankan keadilan, kepemilikan bersama, dan larangan atas praktik riba (bunga) serta gharar (ketidakpastian). Akad ini mengedepankan aspek transparansi dan kesepakatan bersama antara pihak bank dan nasabah, yang bertujuan untuk menghindari unsur spekulasi dan penindasan. Oleh karena itu, MMQ dianggap sebagai solusi pembiayaan yang sesuai dengan maqashid al-shariah, yakni menjaga keadilan sosial dan ekonomi dalam transaksi keuangan (Amin, 2022).

Kelebihan utama Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) terletak pada penerapan prinsip risk sharing dan kepemilikan bertahap yang mampu menciptakan keadilan ekonomi bagi semua pihak yang terlibat. Dengan mekanisme pembiayaan yang bebas bunga (non-riba), MMQ menawarkan alternatif yang lebih fleksibel dibandingkan pembiayaan konvensional. Skema ini tidak hanya memungkinkan pembagian risiko secara proporsional antara lembaga keuangan dan nasabah, tetapi juga memberikan kesempatan kepada nasabah untuk memiliki aset secara bertahap sesuai kemampuan finansialnya. Dengan demikian, MMQ selaras dengan maqashid al-shariah yang mengedepankan kesejahteraan, keadilan, dan keberkahan dalam transaksi keuangan (Aziz et al., 2023).

Namun, implementasi MMQ tidak terlepas dari sejumlah tantangan signifikan. Kompleksitas struktur akad yang menggabungkan beberapa kontrak sekaligus yakni musyarakah, ijarah, dan wa'ad membutuhkan pemahaman mendalam dan pengelolaan yang hati-hati agar sesuai dengan prinsip syariah. Selain itu, terdapat kesenjangan antara prinsip syariah dan hukum positif di Indonesia, khususnya dalam pengurusan sertifikat properti dan perpajakan yang belum sepenuhnya mengakomodasi konsep kepemilikan bertahap yang diterapkan dalam MMQ. Kendala lain yang tak kalah penting adalah rendahnya literasi masyarakat dan pelaku industri keuangan mengenai mekanisme dan manfaat MMQ, yang berpotensi menghambat penerapan model pembiayaan ini secara luas (Komaria, 2025).

Berdasarkan tinjauan terhadap berbagai literatur yang ada, masih terdapat kesenjangan (gap) penelitian dalam mengeksplorasi Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) secara komprehensif, khususnya dari perspektif implementasi sebagai model risk sharing dan kepemilikan bertahap yang berlandaskan prinsip syariah. Banyak penelitian yang lebih berfokus pada aspek teknis akad atau perbandingan MMQ dengan instrumen pembiayaan syariah lainnya, namun sedikit yang membahas secara mendalam mengenai bagaimana MMQ dapat diimplementasikan secara efektif dalam konteks keuangan syariah Indonesia serta bagaimana aspek prinsip syariah dapat diintegrasikan dengan regulasi nasional (Aziz et al., 2023).

Selain itu, literatur yang ada cenderung kurang mengkaji tantangan praktis yang dihadapi oleh lembaga keuangan syariah dan nasabah dalam penerapan MMQ, termasuk isu-isu hukum, administratif, dan edukasi. Hal ini menunjukkan perlunya studi yang lebih holistik dan aplikatif, yang tidak hanya membahas teori tetapi juga mengidentifikasi hambatan serta solusi dalam penerapan MMQ sebagai instrumen pembiayaan syariah. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat mengisi kekosongan tersebut dengan melakukan tinjauan literatur yang komprehensif, serta memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kelebihan, tantangan, dan praktik MMQ di Indonesia (Komaria, 2025).

2. KAJIAN PUSTAKA

Konsep Dasar Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) merupakan gabungan dari beberapa akad yang membentuk satu kesatuan sistem pembiayaan, yaitu musyarakah, ijarah, dan wa'ad. Dalam praktiknya, bank dan nasabah bekerja sama membeli suatu aset, kemudian bagian bank disewakan kepada nasabah, dan nasabah secara bertahap membeli bagian tersebut hingga menjadi pemilik penuh. Hal ini membuat MMQ menjadi model yang unik dan kompleks (Dusuki, 2008). Musyarakah Mutanaqisah merupakan model pembiayaan syariah yang mengintegrasikan beberapa akad dalam satu skema kompleks untuk memungkinkan kepemilikan bertahap dan pembagian risiko antara bank dan nasabah.

Konsep ini bertujuan menciptakan keadilan dalam kepemilikan dan pembiayaan, di mana keuntungan dan risiko ditanggung bersama di awal akad. Akad musyarakah yang digunakan mendasari hubungan kemitraan, sementara akad ijarah memungkinkan nasabah memanfaatkan aset secara langsung meski belum sepenuhnya dimiliki. Akad wa'ad memastikan proses pembelian bagian aset berjalan sesuai rencana (Amin, 2022).

Studi oleh (Aziz et al., 2023) menyatakan bahwa struktur gabungan akad ini menuntut pemahaman mendalam dari pihak lembaga keuangan maupun nasabah. Ketidapahaman atas struktur ini dapat menyebabkan ketidaksesuaian praktik dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, edukasi dan dokumentasi akad yang

transparan menjadi elemen penting dalam pelaksanaan MMQ. Dengan demikian, keberhasilan implementasi MMQ sangat bergantung pada kesiapan institusi dan literasi para pihak dalam memahami serta menjalankan akad secara tepat.

Prinsip Risk Sharing dan Kepemilikan Bertahap

Prinsip risk sharing merupakan aspek fundamental dari MMQ, yang membedakannya secara signifikan dari pembiayaan konvensional berbasis bunga. Dalam MMQ, baik bank maupun nasabah menanggung risiko atas aset yang dimiliki bersama sejak awal kontrak. Hal ini menciptakan keadilan dan mengurangi eksploitasi (Aziz et al., 2023). Dengan penerapan prinsip ini, MMQ tidak hanya mencerminkan semangat kolaboratif dalam transaksi keuangan, tetapi juga memperkuat nilai-nilai syariah dengan menempatkan keadilan, tanggung jawab bersama, dan kesetaraan sebagai landasan utama dalam hubungan antara lembaga keuangan dan nasabah.

Selain risk sharing, aspek kepemilikan bertahap memberi keleluasaan kepada nasabah untuk mencicil kepemilikan tanpa terbebani bunga. Nasabah dapat menempati aset tersebut sambil mencicil bagian milik bank, berbeda dari sistem konvensional yang menjadikan nasabah sebagai debitur hingga akhir masa pinjaman (Agustiar, 2021). Namun, studi oleh (Husnah et al., 2024) mengindikasikan bahwa keberhasilan skema ini sangat tergantung pada transparansi akad dan konsistensi pelaksanaan. Di beberapa kasus, struktur kepemilikan bertahap tidak diikuti dengan penyesuaian administrasi legal sehingga berisiko menimbulkan konflik kepemilikan di kemudian hari. Oleh karena itu, agar konsep kepemilikan bertahap dalam MMQ dapat berjalan efektif dan sesuai dengan prinsip syariah, diperlukan integrasi yang kuat antara aspek hukum, administratif, dan edukatif guna menjamin kejelasan hak kepemilikan serta perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Kerangka Syariah dan Hukum Positif

Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 menjadi acuan utama dalam pelaksanaan MMQ di Indonesia. Fatwa ini menetapkan prinsip-prinsip syariah yang harus dipenuhi dalam kontrak MMQ, termasuk larangan riba, kejelasan akad, dan keadilan antara pihak yang berakad (Dewan syariah Nasional, 2008). Fatwa ini juga menekankan pentingnya pemisahan antara porsi kepemilikan dan sewa dalam struktur pembayaran, sehingga tidak terjadi tumpang tindih antara akad ijarah dan musyarakah. Selain itu, mekanisme pengalihan kepemilikan secara bertahap harus dituangkan secara transparan dalam perjanjian untuk menjaga kepastian hukum dan kepatuhan syariah (Antonio, 2001).

Namun, dalam praktiknya, terdapat tantangan dalam sinkronisasi fatwa syariah dengan regulasi hukum positif di Indonesia. Salah satu isu krusial adalah

pengurusan sertifikat aset yang masih mengacu pada sistem hukum perdata dan agraria yang belum mendukung kepemilikan bertahap secara legal formal (Ranchman et al., 2022). Di samping itu, pajak ganda atas sewa dan jual beli dalam MMQ juga menjadi permasalahan yang sering dikritik dalam literatur akademik. Penelitian oleh (Kusmastuti & Muazzami, 2024) menunjukkan bahwa ketidakjelasan perpajakan atas MMQ membuat lembaga keuangan syariah cenderung menghindari implementasi skema ini karena risiko hukum dan beban biaya tambahan.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi pustaka (library research) dengan desain kualitatif deskriptif. Metode ini dipilih karena sesuai dengan tujuan untuk mengkaji dan menganalisis konsep Musyarakah Mutanaqisah berdasarkan sumber-sumber literatur yang telah diterbitkan sebelumnya. Studi pustaka memungkinkan peneliti untuk memperoleh pemahaman komprehensif atas perkembangan teori, praktik, serta isu-isu yang muncul dalam implementasi MMQ di berbagai negara, khususnya di Indonesia (Zed, 2008).

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi artikel jurnal ilmiah yang terindeks di Google Scholar, buku akademik, dokumen resmi seperti fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, serta hasil riset yang relevan dari repositori institusi pendidikan tinggi. Kriteria pemilihan sumber didasarkan pada keterkaitannya dengan topik MMQ, validitas ilmiah, dan relevansi temporal, dengan prioritas pada publikasi 10 tahun terakhir. Pendekatan ini juga sejalan dengan prinsip penelitian kepustakaan yang menekankan pengumpulan data sekunder dari literatur yang kredibel dan beragam (George, 2019).

Teknik analisis data yang digunakan adalah content analysis, yang bertujuan mengidentifikasi tema-tema utama dan pola-pola yang muncul dari data literatur. Analisis ini dilakukan secara sistematis untuk memahami bagaimana konsep MMQ dibentuk, diterapkan, dan dikritisi dalam berbagai konteks akademik dan praktis. Dengan menggunakan teknik ini, peneliti dapat menyoroti area konsistensi maupun perdebatan dalam implementasi MMQ sebagai instrumen pembiayaan syariah berbasis risk sharing dan kepemilikan bertahap (Bowen, 2009).

4. PEMBAHASAN

Kelebihan MMQ

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) menawarkan sejumlah kelebihan yang menjadikannya alternatif unggulan dalam pembiayaan syariah. Salah satu keunggulan utama adalah mekanisme pembagian risiko (risk sharing) antara bank dan nasabah. Dalam MMQ, kedua belah pihak memiliki bagian kepemilikan atas aset sejak awal, sehingga risiko atas nilai aset dan potensi kerugian tidak

sepenuhnya dibebankan pada nasabah seperti dalam skema pembiayaan konvensional (Dusuki, 2008).

Kelebihan lainnya adalah model kepemilikan bertahap yang memberi fleksibilitas bagi nasabah dalam proses memiliki aset. Nasabah dapat menempati dan menggunakan aset meskipun belum sepenuhnya dimiliki, sambil mencicil kepemilikan bagian bank secara proporsional. Hal ini memungkinkan masyarakat yang belum mampu membeli aset secara tunai untuk tetap mendapatkan akses terhadap fasilitas kepemilikan secara syariah (Aziz et al., 2023). Dengan demikian, skema Musyarakah Mutanaqisah tidak hanya menghadirkan alternatif pembiayaan yang bebas riba, tetapi juga menjadi solusi inklusif yang mendukung pemerataan akses kepemilikan aset bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam kerangka prinsip keadilan dan kemitraan syariah.

Selain itu, MMQ dinilai sejalan dengan prinsip maqashid al-shariah karena menekankan aspek keadilan, keberkahan, dan kemanfaatan sosial. Skema ini tidak hanya menjauhkan riba, tetapi juga mendorong tanggung jawab bersama, kolaborasi, dan kejelasan hak dan kewajiban. Oleh karena itu, MMQ berpotensi besar dalam mendukung pembangunan ekonomi umat yang berkeadilan (Husnah et al., 2024). Implementasi MMQ merepresentasikan integrasi antara prinsip syariah dan tujuan pembangunan ekonomi yang inklusif, sehingga berkontribusi pada pencapaian maqashid al-shariah secara nyata dalam sektor keuangan modern.

Tantangan Implementasi

Meskipun memiliki kelebihan, implementasi MMQ di Indonesia tidak lepas dari berbagai tantangan. Salah satu tantangan utama adalah kompleksitas akad majemuk yang memerlukan pemahaman mendalam dari pihak lembaga keuangan dan nasabah. Struktur yang menggabungkan musyarakah, ijarah, dan wa'ad sering kali menimbulkan kebingungan dalam pengelolaan dokumen dan pelaporan, serta menuntut kepatuhan hukum yang ketat (Ranchman et al., 2022). Kompleksitas ini berimplikasi pada perlunya peningkatan kapasitas sumber daya manusia serta penyusunan pedoman operasional yang lebih terstruktur agar implementasi MMQ dapat berjalan secara efektif dan sesuai dengan prinsip syariah maupun regulasi yang berlaku.

Tantangan lainnya adalah ketidaksesuaian antara skema MMQ dengan hukum agraria nasional, khususnya dalam hal pengurusan sertifikat kepemilikan bertahap. Sistem hukum positif di Indonesia belum mengenal konsep kepemilikan bertahap, sehingga sertifikat properti tetap dicatat atas nama satu pihak, biasanya bank. Hal ini menimbulkan potensi konflik hukum dan ketidakpastian bagi nasabah (Kusmastuti & Muazzami, 2024). Ketidakharmonisan ini mencerminkan urgensi reformulasi kebijakan pertanahan yang mampu mengakomodasi model kepemilikan alternatif berbasis syariah, sehingga tercipta kepastian hukum,

perlindungan hak nasabah, dan kesesuaian antara prinsip syariah dengan kerangka hukum nasional yang berlaku.

Di samping itu, rendahnya literasi masyarakat dan pelaku industri terhadap MMQ juga menjadi kendala signifikan. Banyak pihak belum memahami konsep dasar, mekanisme, dan manfaat MMQ, sehingga implementasi di lapangan sering kali tidak sesuai dengan prinsip yang ditetapkan dalam fatwa DSN-MUI. Penelitian menunjukkan perlunya peningkatan edukasi dan pelatihan kepada pihak bank dan masyarakat umum mengenai MMQ (Aziz et al., 2023). Peningkatan pemahaman melalui edukasi yang sistematis dan berkelanjutan menjadi faktor krusial dalam mendorong efektivitas implementasi MMQ, karena literasi yang memadai akan memperkuat kesadaran hukum, meminimalisir kesalahan praktik, serta memastikan kesesuaian pelaksanaan dengan prinsip-prinsip syariah yang telah ditetapkan.

Praktik di Perbankan Syariah

Dalam praktiknya, beberapa lembaga keuangan syariah di Indonesia telah mencoba menerapkan MMQ, salah satunya adalah produk Griya Hasanah dari Bank Syariah Indonesia. Studi oleh (Husnah et al., 2024) menunjukkan bahwa produk ini cukup efektif dalam membantu masyarakat memiliki rumah secara syariah. Namun, keberhasilan implementasi sangat dipengaruhi oleh kesiapan sistem dan kebijakan internal bank.

Salah satu faktor penting dalam penerapan MMQ di perbankan syariah adalah kemampuan dalam menyusun dan mengelola dokumen legal yang mencerminkan struktur akad secara benar. Ketidaklengkapan atau ketidaktepatan dokumen dapat berakibat pada gugatan hukum dan ketidaksesuaian prinsip syariah. Oleh karena itu, diperlukan kolaborasi erat antara bagian hukum, pembiayaan, dan kepatuhan syariah dalam implementasi MMQ (Ranchman et al., 2022). Selain itu, sosialisasi yang aktif kepada nasabah juga menjadi penentu keberhasilan MMQ. Lembaga keuangan harus mampu menjelaskan struktur akad, hak dan kewajiban nasabah, serta keuntungan dari model kepemilikan bertahap ini. Peningkatan kapasitas SDM internal dan strategi komunikasi eksternal menjadi kunci untuk menjadikan MMQ sebagai produk unggulan dalam industri perbankan syariah di Indonesia (Husnah et al., 2024).

Beberapa penelitian menunjukkan bahwa produk Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia telah berhasil menerapkan konsep MMQ dalam membantu nasabah melakukan refinancing aset yang dimiliki, meskipun penggunaan akad MMQ masih terbatas dan sering disandingkan dengan akad murabahah (Husnah et al., 2024). Hasil studi Husnah et al. (2024) memperjelas bahwa efektivitas implementasi akad ini sangat dipengaruhi oleh kesiapan operasional bank, termasuk ketersediaan SDM yang memahami struktur akad, kelengkapan

dokumen, dan kolaborasi antara divisi legal, syariah, dan pembiayaan . Aktivasi sosialisasi kepada nasabah juga terbukti meningkatkan kepuasan dan pemahaman, sehingga MMQ menjadi alternatif trajektori akses rumah secara proporsional dan sesuai syariah .

Temuan Basyariah (2024) menjelaskan bahwa meski akad MMQ memberikan mekanisme kepemilikan proporsional dan profit sharing, praktik di lapangan kerap menyimpang dari fatwa DSN-MUI dan standar AAOIFI misalnya, bank membebankan seluruh biaya kepada nasabah dan mengabaikan struktur kerja sama modal serta jasa sewa yang proporsional (Basyariah, 2024). Selain itu, regulasi akuntansi syariah belum memfasilitasi pembukuan MMQ secara spesifik, sehingga memunculkan risiko hukum dan inkonsistensi pelaporan. Sebagai opsi optimalisasi, bank syariah disarankan untuk menyederhanakan administrasi akad, memperkuat manajemen risiko syariah, meningkatkan standar akuntansi, serta memperluas edukasi bagi SDM dan nasabah, agar MMQ berkembang menjadi produk unggulan yang efektif dan sesuai syariah .

5. KESIMPULAN

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) merupakan model pembiayaan syariah yang mengintegrasikan prinsip kemitraan, sewa, dan kepemilikan bertahap. Model ini dinilai mampu menghadirkan keadilan melalui pembagian risiko (risk sharing) dan memberi akses kepemilikan aset secara proporsional tanpa praktik riba. Berdasarkan kajian literatur, MMQ memiliki potensi besar untuk diterapkan secara luas di Indonesia, namun masih menghadapi sejumlah kendala seperti kompleksitas akad, keterbatasan pemahaman hukum agraria terhadap skema kepemilikan bertahap, serta rendahnya literasi masyarakat dan pelaku industri terhadap akad ini. Oleh karena itu, diperlukan dukungan regulasi dan edukasi agar implementasi MMQ dapat berjalan optimal sesuai prinsip syariah.

Penelitian ini memiliki keterbatasan karena hanya menggunakan pendekatan studi pustaka yang mengandalkan data sekunder dari literatur akademik. Tidak adanya data primer membuat kajian ini belum dapat menggambarkan dinamika implementasi MMQ secara aktual di lapangan, seperti persepsi nasabah, strategi bank dalam menerapkan MMQ, dan dampak ekonomi riil yang dihasilkan. Oleh karena itu, hasil dari penelitian ini lebih bersifat deskriptif-konseptual dan belum memberikan bukti empiris atas efektivitas model MMQ.

Untuk pengembangan penelitian selanjutnya, disarankan agar dilakukan studi empiris berbasis data primer dengan melibatkan wawancara terhadap pihak perbankan syariah, nasabah, serta regulator terkait. Penelitian di masa depan juga dapat mengeksplorasi aspek hukum agraria dan perpajakan secara lebih mendalam guna merumuskan kebijakan yang lebih kondusif terhadap MMQ. Selain itu, studi

komparatif antara implementasi MMQ di Indonesia dan negara lain seperti Malaysia atau Pakistan dapat menjadi rujukan dalam memperbaiki praktik dan regulasi MMQ di tingkat nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustiar, M. (2021). Musyarakah Mutanaqishah (diminishing partnership) pada pembiayaan perumahan. *Jurnal Muamalat Indonesia - Jmi*, 1(2). <https://doi.org/10.26418/jmi.v1i2.50643>
- Amin, H. (2022). Applicability of Maqasid Al-Shariah Towards Home Financing by Islamic Banks Among University Staff in Malaysia. *Asian Academy of Management Journal*, 27(1), 129–154. <https://doi.org/10.21315/aamj2022.27.1.6>
- Antonio, M. S. (2001). *Antonio: Dari Teori Ke Praktik*. Gema Insani.
- Aziz, M. R. A., Tamrin, S. I., Saad, A., Mokhtar, M. Z., Nor, & Muhamad, N. S. N. (2023). Musyarakah Mutanaqisah: A Systematic Literature Review. *Aleph*, 87(1,2), 149–200. <https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/167638/341506.pdf?sequence=1&isAllowed=y%0Ahttps://repositorio.ufsm.br/bitstream/handle/1/8314/LOEBLEIN%2C%20LUCINEIA%20CARLA.pdf?sequence=1&isAllowed=y%0Ahttps://antigo.mdr.gov.br/saneamento/proces>
- Basyariah, N. (2024). Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah Indonesia. *Cantaka: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Manajemen*, 2(1), 74–87. <https://doi.org/10.61492/cantaka.v2i1.141>
- Bowen, G. A. (2009). Document analysis as a qualitative research method. *Qualitative Research Journal*, 9(2), 27–40.
- Dewan syariah Nasional. (2008). Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/Dsn-Mui/Xi/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah. *Dewan Syariah Nasional MUI*, 51, 1–6.
- Dusuki, A. W. (2008). Banking for the poor: The role of Islamic banking in microfinance initiatives. *Humanomics*, 24(1), 49–66. <https://doi.org/10.1108/08288660810851469>
- George, M. W. (2019). The Elements of Library Research. In *The Elements of Library Research*. Princeton Reference. <https://doi.org/10.1515/9781400830411>
- Husnah, I., Samsul, & Kamaruddin. (2024). Efektivitas Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Pembiayaan Griya Hasanah Di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran. *Journal of Institution and Sharia Finance*, 7(2), 14–27. <https://doi.org/10.24256/joins.v7i2.5601>
- Komaria, K. N. (2025). Problematika Implementasi Kontrak Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Rumah Di Perbankan Syariah. *Journal of Science and Social Research*, 4307(1), 702–709. <http://jurnal.goretanpena.com/index.php/JSSR>
- Kusmastuti, I. P., & Muazzami, A. (2024). Telaah Kesesuaian Kontrak Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah Terhadap Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. *Minhaj: Jurnal Ilmu Syariah*, 5(2), 266–275. <https://doi.org/10.52431/minhaj.v5i2.2818>

- Ranchman, M., Mulyani, S., Dewintara, E., & Masse, R. A. (2022). Isu Kepatuhan Syariah pada Akad Musyarakah Mutanaqishah di Indonesia. *BANCO: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah*, 4(11).
<https://doi.org/10.35905/banco.v4i2.3582>
- Zed, M. (2008). *Metode penelitian kepustakaan*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.