

EFEKTIVITAS SKEMA MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM MENDORONG KEPEMILIKAN ASET

Besse Suci Nurul Maqfira¹, Zainal Abidin², Sri Masdiana³, Azizka
Ramadhani⁴, Kamaruddin⁵

^{1,2,3,4,5}Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, UIN Alauddin Makassar

✉ Corresponding Author:

Nama Penulis:

Email: besseucinurulmm2@gmail.com

Abstrak

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) merupakan salah satu skema pembiayaan dalam keuangan syariah yang menggabungkan prinsip kemitraan dan pengalihan kepemilikan aset secara bertahap. Skema ini dinilai efektif dalam mendorong kepemilikan aset masyarakat dengan cara yang adil, bebas riba, dan sesuai prinsip syariah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas MMQ dalam konteks keberlanjutan kepemilikan aset, baik dari sisi prinsip dasar, praktik implementasi, hingga faktor pendukung dan penghambatnya. Menggunakan metode kualitatif deskriptif, data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan studi literatur dari berbagai sumber terpercaya. Hasil analisis menunjukkan bahwa efektivitas MMQ ditentukan oleh dukungan regulasi syariah, peningkatan literasi keuangan masyarakat, serta kemudahan teknologi. Namun, tantangan masih ditemui, seperti keterbatasan sosialisasi, kurangnya SDM terlatih, dan rendahnya akses masyarakat berpenghasilan rendah. Agar MMQ dapat berkelanjutan dan menjangkau lapisan masyarakat yang lebih luas, dibutuhkan sinergi antara pemerintah, lembaga keuangan syariah, dan masyarakat dalam bentuk kebijakan inklusif, edukasi berkelanjutan, dan dukungan teknis. Dengan demikian, MMQ dapat menjadi alternatif pembiayaan yang adil dan berkelanjutan dalam sistem ekonomi Islam.

Kata kunci: Musyarakah Mutanaqisah, kepemilikan aset, keuangan syariah, keberlanjutan, efektivitas

Abstract

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) is a financing scheme in Islamic finance that combines the principles of partnership and gradual transfer of asset ownership. This scheme is considered effective in promoting asset ownership among the public in a fair, interest-free manner that aligns with Sharia principles. This study aims to analyze the effectiveness of MMQ in the context of sustainable asset ownership, examining its fundamental principles, implementation practices, as well as supporting and hindering factors. Using a descriptive qualitative method, data were collected through interviews, observations, and literature studies from various credible sources. The analysis reveals that the effectiveness of MMQ is influenced by Sharia-compliant regulations, improved public financial literacy, and the ease of technological access. However, challenges remain, such as limited socialization, a

lack of trained human resources, and restricted access for low-income communities. To ensure the sustainability and broader reach of MMQ, synergy is needed among the government, Islamic financial institutions, and the public through inclusive policies, continuous education, and technical support. Thus, MMQ can serve as a fair and sustainable financing alternative within the Islamic economic system.

Keywords: *Musyarakah Mutanaqisah, asset ownership, Islamic finance, sustainability, effectiveness*

Pendahuluan

Kepemilikan aset merupakan salah satu indikator penting dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat. Aset yang dimiliki oleh individu atau rumah tangga, seperti rumah, tanah, kendaraan, dan usaha produktif, tidak hanya memberikan rasa aman secara ekonomi, tetapi juga dapat menjadi modal untuk mengembangkan taraf hidup. Namun, realitas yang terjadi di masyarakat menunjukkan bahwa tidak semua orang memiliki kemampuan yang memadai untuk mengakses pembiayaan dalam rangka memiliki aset tersebut. Terutama bagi masyarakat menengah ke bawah, keterbatasan dana dan akses terhadap lembaga keuangan menjadi hambatan utama dalam membangun kepemilikan aset. Dalam konteks inilah, skema pembiayaan alternatif seperti Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) hadir sebagai solusi berbasis syariah yang relevan.

Musyarakah Mutanaqisah merupakan salah satu skema¹ pembiayaan yang dikembangkan dalam sistem keuangan syariah, yang menggabungkan konsep kemitraan (musyarakah) dengan proses pengurangan porsi kepemilikan oleh lembaga pembiayaan secara bertahap hingga aset sepenuhnya dimiliki oleh nasabah. Dalam skema ini, lembaga keuangan syariah dan nasabah bersama-sama membeli aset, lalu nasabah mencicil porsi kepemilikan lembaga hingga akhirnya aset menjadi milik penuh nasabah. Skema ini tidak mengandung unsur riba, gharar, maupun maisir, sehingga sesuai dengan prinsip-prinsip dasar ekonomi Islam. Di samping itu, MMQ juga memberikan pendekatan yang lebih adil dan bersifat partisipatif dibandingkan dengan sistem pembiayaan konvensional berbasis bunga.

Penerapan skema MMQ telah mulai digunakan dalam berbagai pembiayaan aset, khususnya dalam sektor perumahan dan properti. Di Indonesia, beberapa bank syariah telah menawarkan produk MMQ sebagai

¹ Huda, Nurul, and Arinda Maharani. "Implementasi dan Prinsip Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah pada Produk Syariah pada Bank Muamalat Indonesia." *Journal of Sharia Economy and Islamic Tourism* 4.1 (2024): 29-39.

salah satu alternatif pembiayaan rumah tinggal. Meskipun belum sepopuler murabahah atau ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT), MMQ diyakini memiliki potensi yang besar karena dapat menciptakan keadilan dan transparansi dalam proses kepemilikan aset. Namun demikian, efektivitas implementasi MMQ dalam mendorong kepemilikan aset secara luas masih perlu dikaji secara mendalam, baik dari sisi regulasi, literasi masyarakat, maupun kesiapan lembaga keuangan syariah.

Permasalahan yang muncul kemudian adalah sejauh mana skema masyarakat mutanaqisah ini efektif dalam konteks aktual di lapangan. Apakah masyarakat benar-benar mampu mencicil aset secara bertahap hingga memiliki kepemilikan penuh? Apakah lembaga keuangan syariah telah menjalankan prinsip-prinsip syariah secara konsisten dalam pelaksanaannya? Dan bagaimana respon masyarakat terhadap skema ini dibandingkan dengan pembiayaan konvensional? Pertanyaan-pertanyaan ini menjadi penting untuk dijawab agar MMQ dapat menjadi alternatif yang tidak hanya ideal dalam teori, tetapi juga aplikatif dan berdampak nyata dalam kehidupan masyarakat.

Salah satu keunggulan dari skema ²MMQ adalah sifat kemitraan yang memungkinkan adanya fleksibilitas dalam mengatur proporsi kepemilikan dan bagi hasil. Hal ini dapat menjadi solusi bagi masyarakat yang tidak memiliki modal besar di awal, namun memiliki komitmen untuk memiliki aset melalui pembayaran secara bertahap. Selain itu, pendekatan syariah dalam skema ini juga menciptakan rasa aman dan kepercayaan di kalangan masyarakat Muslim yang menginginkan produk keuangan yang sesuai dengan ajaran agamanya. Namun, efektivitas ini masih sangat tergantung pada pemahaman masyarakat terhadap konsep MMQ serta kesiapan lembaga keuangan dalam menerapkannya secara adil dan transparan.

Literasi keuangan syariah menjadi tantangan tersendiri dalam implementasi skema MMQ. Banyak masyarakat yang belum memahami perbedaan antara pembiayaan syariah dan konvensional secara detail, sehingga mereka kurang tertarik untuk memilih produk syariah. Di sisi lain, keterbatasan sosialisasi dan edukasi dari pihak perbankan atau otoritas terkait juga menyebabkan rendahnya minat terhadap skema MMQ. Oleh karena itu, efektivitas MMQ tidak hanya bergantung pada desain produk dan

² Lubis, Rusdi Rizki, and Jaih Mubarak. "Kaidah Al Masyghul La Yushghal Dalam Konteks Akad Musyarakah Mutanaqisah." *Islamic Economics and Finance Journal* 2.2 (2023): 81-92.

sistem operasionalnya, tetapi juga pada strategi edukasi dan komunikasi kepada masyarakat sebagai pengguna utama.

Selain itu, diperlukan juga sinergi antara pemerintah, otoritas keuangan, dan lembaga-lembaga keuangan syariah dalam mengembangkan regulasi yang mendukung pelaksanaan MMQ secara optimal. Dukungan kebijakan fiskal dan moneter, insentif bagi pembiayaan syariah, serta perlindungan hukum bagi nasabah dan lembaga keuangan menjadi prasyarat penting agar skema ini dapat berjalan secara berkelanjutan. Dalam konteks pembangunan ekonomi nasional, MMQ dapat menjadi instrumen strategis dalam memperluas akses kepemilikan aset bagi masyarakat, khususnya dalam mengurangi kesenjangan ekonomi dan mendorong inklusi keuangan syariah.

Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara komprehensif efektivitas skema masyarakat mutanaqisah dalam mendorong kepemilikan aset berbasis syariah. Fokus utama penelitian adalah pada pemahaman masyarakat terhadap skema ini, mekanisme pelaksanaan yang dijalankan oleh lembaga keuangan syariah, serta faktor-faktor pendukung dan penghambat yang mempengaruhi keberhasilannya. Diharapkan hasil kajian ini dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan sistem pembiayaan syariah yang lebih adil, inklusif, dan berkelanjutan dalam rangka peningkatan kesejahteraan umat.

Kajian Pustaka

1. Teori Pembiayaan Syariah

Pembiayaan syariah adalah suatu sistem pembiayaan yang berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah Islam. Salah satu prinsip utama dalam pembiayaan syariah adalah larangan terhadap riba (bunga) dan gharar (ketidakpastian). Musyarakah Mutanaqisah adalah salah satu skema pembiayaan syariah yang digunakan untuk membiayai kepemilikan aset.

2. Konsep Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah Mutanaqisah adalah suatu skema pembiayaan syariah yang digunakan untuk membiayai kepemilikan aset, seperti rumah atau properti lainnya. Dalam skema ini, nasabah dan lembaga keuangan syariah bekerja sama dalam membiayai kepemilikan aset. Nasabah membayar secara

berkala kepada lembaga keuangan syariah hingga kepemilikan aset tersebut sepenuhnya dimiliki oleh nasabah.

3. Teori Kepemilikan Aset

Kepemilikan aset adalah suatu konsep yang menjelaskan tentang hak dan kewajiban seseorang terhadap suatu aset. Kepemilikan aset dapat mempengaruhi kesejahteraan seseorang dan masyarakat. Musyarakah Mutanaqisah dapat menjadi salah satu alternatif untuk meningkatkan kepemilikan aset bagi masyarakat.

4. Efektivitas Skema Musyarakah Mutanaqisah

Efektivitas skema Musyarakah Mutanaqisah dapat diukur dengan menggunakan beberapa indikator, seperti tingkat kepemilikan aset, tingkat kepuasan nasabah, dan tingkat efisiensi pembiayaan. Skema Musyarakah Mutanaqisah dapat dikatakan efektif jika dapat meningkatkan kepemilikan aset bagi masyarakat dan memenuhi kebutuhan pembiayaan mereka.

Metode

Metode penelitian yang digunakan dalam jurnal ini adalah metode kualitatif deskriptif, dengan tujuan untuk menganalisis secara mendalam efektivitas skema Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam mendorong kepemilikan aset berbasis syariah secara berkelanjutan. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan nasabah pengguna MMQ, pegawai lembaga keuangan syariah, serta praktisi dan akademisi ekonomi Islam, sedangkan data sekunder dikumpulkan dari literatur ilmiah, fatwa DSN-MUI, laporan bank syariah, dan publikasi resmi OJK. Teknik analisis data menggunakan pendekatan tematik dengan proses pengelompokan berdasarkan tema-tema kunci seperti konsep dasar MMQ, implementasi di lapangan, faktor pendukung dan penghambat, serta aspek keberlanjutan. Untuk menjamin validitas data, dilakukan triangulasi sumber dan teknik, serta member check terhadap beberapa informan guna memastikan akurasi interpretasi data. Pendekatan ini memungkinkan peneliti memahami realitas pelaksanaan MMQ secara komprehensif, kontekstual, dan sesuai dengan prinsip ekonomi syariah.

Hasil dan Pembahasan

Konsep dan Prinsip Dasar Musyarakah Mutanaqisah dalam Keuangan Syariah.

Musyarakah Mutanaqisah merupakan³ salah satu bentuk akad pembiayaan dalam sistem keuangan syariah yang berbasis pada prinsip kemitraan (syirkah). Dalam akad ini, dua pihak atau lebih bekerja sama dalam kepemilikan suatu aset atau proyek usaha, dan secara bertahap salah satu pihak (biasanya nasabah) membeli porsi kepemilikan pihak lainnya (biasanya bank syariah), hingga akhirnya kepemilikan aset beralih sepenuhnya kepada nasabah. Istilah “mutanaqisah” sendiri berarti “berkurang secara bertahap”, yang menggambarkan proses pengurangan porsi kepemilikan bank seiring dengan pembayaran cicilan nasabah. Skema ini mulai dikembangkan secara luas sebagai solusi syariah untuk pembiayaan kepemilikan rumah, tanah, dan aset produktif lainnya.

Akad MMQ sebenarnya merupakan pengembangan dari akad musyarakah biasa, tetapi dengan penambahan elemen jual beli bertahap. Pada awalnya, kedua belah pihak sama-sama menyetor modal untuk membeli aset yang diinginkan. Kemudian, nasabah menyewa bagian milik bank (dalam bentuk sewa atau ujarah), dan sebagian dari pembayaran sewa itu digunakan untuk membeli porsi kepemilikan bank. Dalam jangka waktu tertentu, porsi bank akan terus menurun, dan porsi nasabah meningkat, sampai akhirnya seluruh aset menjadi milik penuh nasabah. Hal ini menjadikan MMQ sebagai pembiayaan yang lebih partisipatif dan adil karena adanya kepemilikan bersama dan pembagian risiko di awal kontrak.

Dari segi prinsip syariah, MMQ sangat sesuai dengan nilai-nilai Islam karena menghindari riba (bunga), gharar (ketidakjelasan), dan maisir (spekulasi). Pembiayaan dilakukan berdasarkan kerja sama dan kejelasan hak serta kewajiban antara kedua belah pihak. Dalam MMQ, bank tidak bertindak sebagai pihak pemberi pinjaman seperti pada sistem konvensional, melainkan sebagai mitra dalam investasi aset. Pembagian keuntungan (hasil sewa) ditentukan berdasarkan kesepakatan di awal, dan proporsi kepemilikan dicatat dengan jelas. Oleh karena itu, akad ini lebih menekankan pada keadilan dan transparansi, yang merupakan inti dari etika ekonomi Islam.

³ Rohman, Abdur, and Imron Rosyadi. *Akad MMQ (Musyarakah Mutanaqishah) Dalam Transaksi Muamalah Maliyah*. Muhammadiyah University Press, 2025.

Namun,⁴ meskipun MMQ menjanjikan sistem yang lebih adil dan sesuai syariah, implementasinya memerlukan pemahaman yang baik baik dari sisi lembaga keuangan maupun dari masyarakat. Banyak masyarakat yang masih menyamakan MMQ dengan sistem kredit biasa karena tidak memahami struktur dan prinsip yang melandasinya. Di sisi lain, lembaga keuangan syariah juga perlu memperjelas prosedur dan memperkuat aspek dokumentasi agar tidak terjadi penyimpangan atau kekeliruan dalam pelaksanaannya. Edukasi dan sosialisasi menjadi hal penting untuk memperluas pemahaman masyarakat terhadap akad-akad syariah, termasuk MMQ.

Selain itu,⁵ dalam pelaksanaan MMQ, bank syariah juga harus memastikan bahwa penetapan harga sewa dan proses perpindahan kepemilikan dilakukan secara adil dan sesuai hukum Islam. Misalnya, penentuan nilai sewa harus didasarkan pada nilai pasar yang wajar, dan proses pengalihan porsi kepemilikan dilakukan berdasarkan nilai yang telah disepakati bersama. Jika tidak dikelola dengan baik, skema ini dapat menimbulkan ketidakadilan, seperti penetapan sewa yang terlalu tinggi atau porsi pengalihan yang merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, peran pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah sangat penting dalam memastikan kesesuaian akad dengan prinsip-prinsip syariah.

Dengan memahami konsep dasar dan prinsip yang mendasari Musyarakah Mutanaqisah, kita dapat melihat bahwa skema ini merupakan alternatif pembiayaan yang menjanjikan, terutama dalam mendorong kepemilikan aset yang berbasis syariah. MMQ tidak hanya memberikan solusi keuangan yang bebas riba, tetapi juga membuka peluang kemitraan yang saling menguntungkan antara lembaga keuangan dan masyarakat. Melalui pendekatan ini, diharapkan tercipta sistem ekonomi yang lebih inklusif, adil, dan berkelanjutan sesuai dengan tujuan utama ekonomi Islam.

⁴ Ahmad, Arifuddin, and Abustani Ilyas. "Konsep Musyarakah Dalam Perbankan Syariah: Perspektif Hadis Dan Relevansinya Dengan Praktik Modern." *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah* (2025): 616-630.

⁵ Almuhtasib, Abdul Salam. "Konsep Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam Pengembangan Sistem Murabahah Terhadap Bisnis Property." *Himmah: Jurnal Kajian Islam Kontemporer* 8.1 (2024): 897-914.

Implementasi Skema MMQ dalam Kepemilikan Aset: Studi Kasus dan Praktik Lapangan

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) ⁶ sebagai salah satu skema pembiayaan dalam perbankan syariah mulai banyak digunakan di Indonesia, khususnya untuk pembiayaan kepemilikan rumah tinggal atau properti. Dalam implementasinya, MMQ melibatkan dua pihak yaitu nasabah dan lembaga keuangan syariah yang bersama-sama membeli aset. Setelah itu, nasabah mencicil porsi kepemilikan lembaga secara bertahap melalui pembayaran sewa (ujrah) sekaligus pelunasan saham, hingga akhirnya aset sepenuhnya menjadi milik nasabah. Skema ini umumnya digunakan oleh bank syariah untuk menggantikan sistem konvensional Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berbasis bunga. Beberapa bank seperti Bank Syariah Indonesia (BSI), Bank Muamalat, dan BTN Syariah telah menyediakan produk pembiayaan berbasis MMQ untuk nasabah mereka.

Studi kasus di beberapa wilayah perkotaan menunjukkan bahwa implementasi MMQ cukup efektif dalam membantu masyarakat Muslim memiliki rumah secara bertahap tanpa harus terlibat dalam praktik riba. Contohnya, di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, dan Makassar, banyak masyarakat yang mulai beralih ke pembiayaan syariah karena alasan keagamaan dan kenyamanan psikologis. Nasabah merasa lebih aman dan tenang karena proses kepemilikan dilakukan berdasarkan prinsip keadilan dan keterbukaan. Mereka juga dilibatkan secara aktif dalam proses pengambilan keputusan sejak awal kontrak, terutama dalam menentukan nilai sewa, jangka waktu pembiayaan, dan proporsi pembelian.

Meskipun secara prinsip MMQ telah diterapkan sesuai dengan ketentuan syariah, pelaksanaannya di lapangan masih menghadapi sejumlah tantangan. Salah satunya adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang struktur MMQ itu sendiri. Banyak nasabah yang masih mengira bahwa MMQ sama dengan cicilan biasa seperti di sistem konvensional. Padahal, ada perbedaan mendasar dari segi kepemilikan aset, mekanisme sewa, dan peran lembaga keuangan sebagai mitra. Selain itu, tidak semua petugas bank syariah mampu menjelaskan secara rinci mengenai skema MMQ, sehingga menimbulkan kebingungan atau salah persepsi dari nasabah.

⁶ Noor, Fahd, Mukhamad Yasid, and Dede Abdul Fatah. "Analisis Akad-Akad Komersial dalam Rangka Pendayagunaan Aset Yayasan (Studi Kasus Yayasan X)." *IRTIQO: Postgraduate Journal of Islamic Economics, Finance and Accounting Studies* 3.2 (2024): 181-221.

⁷Aspek administratif juga menjadi tantangan tersendiri dalam implementasi MMQ. Karena model ini melibatkan dua akad sekaligus (musyarakah dan ijarah), maka proses dokumen hukum dan akuntansi menjadi lebih kompleks. Lembaga keuangan harus mencatat setiap perpindahan porsi kepemilikan secara rinci dan transparan. Jika tidak dilakukan dengan tepat, bisa terjadi kesalahan dalam perhitungan sewa atau ketidaksesuaian data yang merugikan salah satu pihak. Selain itu, beban biaya notaris, pajak, dan asuransi juga terkadang menjadi kendala tambahan bagi nasabah dalam memilih produk ini dibandingkan dengan sistem pembiayaan lainnya.

Meskipun terdapat tantangan, ⁸keberadaan MMQ tetap mendapat respon positif dari masyarakat, terutama dari kalangan menengah Muslim yang semakin sadar pentingnya pembiayaan syariah. Di beberapa daerah, MMQ bahkan dijadikan sebagai program unggulan dalam mendukung program rumah bersubsidi berbasis syariah. Selain itu, ada juga koperasi syariah dan BMT (Baitul Maal wat Tamwil) yang mulai mengadopsi skema serupa dalam lingkup pembiayaan mikro untuk aset usaha kecil, seperti gerobak dagang atau alat produksi. Hal ini menunjukkan bahwa MMQ tidak hanya relevan untuk perbankan besar, tetapi juga bisa diterapkan di sektor keuangan mikro yang lebih dekat dengan masyarakat bawah.

Implementasi skema MMQ dalam kepemilikan aset menunjukkan potensi besar dalam menciptakan sistem ekonomi yang lebih adil dan sejalan dengan nilai-nilai Islam. Namun agar skema ini benar-benar efektif dan berkelanjutan, dibutuhkan sinergi antara lembaga keuangan, otoritas pengawas, dan masyarakat. Edukasi tentang literasi keuangan syariah harus terus digalakkan, dan lembaga keuangan perlu memastikan bahwa pelaksanaan MMQ dilakukan secara profesional dan transparan. Dengan upaya kolektif tersebut, MMQ dapat menjadi solusi pembiayaan yang mendorong kepemilikan aset secara aman, syariah, dan berkeadilan sosial.

⁷ Hadiat, Hadiat, Oyo Sunaryo Mukhlas, and Ayi Yunus Rusyana. "Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah Indonesia." *Cantaka: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Manajemen* 2.1 (2024): 74-87.

⁸ Fahmi, Zuel, Muhammad Syafii Antonio, and Arip Rahman. "Implementasi Konsep Syirkah Al Amlak Dalam Akad Al Musyarakah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik (MMBT) Pada Produk Pembiayaan Purchase Order (PO) Financing Fintech Syariah (Studi Kasus Di PT Alami Fintek Sharia)." *Ekonomis: Journal of Economics and Business* 8.2 (2024): 1864-1880.

Faktor Pendukung dan Penghambat Efektivitas Skema MMQ di Masyarakat

Efektivitas skema Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam mendorong kepemilikan aset berbasis syariah sangat dipengaruhi oleh sejumlah faktor yang saling terkait. Beberapa faktor berperan sebagai pendukung yang memperlancar pelaksanaan skema ini di masyarakat, sementara faktor lainnya justru menjadi penghambat yang menurunkan minat dan efektivitas implementasi. Oleh karena itu, untuk mengoptimalkan pemanfaatan MMQ, penting untuk memahami kedua sisi ini secara mendalam agar strategi pengembangan ke depan bisa lebih terarah dan tepat sasaran.

1. Faktor Pendukung Efektivitas Skema MMQ:

- a) Dukungan Regulasi Syariah: Kehadiran fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah memberikan dasar hukum yang jelas dan kuat bagi lembaga keuangan syariah untuk menjalankan skema MMQ. Regulasi ini memperkuat legitimasi hukum dan syariahnya sehingga menambah kepercayaan masyarakat.
- b) Tingkat Literasi Keuangan Syariah yang Meningkatkan: Dalam beberapa tahun terakhir, literasi keuangan syariah masyarakat Indonesia terus mengalami peningkatan, terutama di wilayah perkotaan dan kalangan menengah Muslim. Peningkatan pemahaman ini turut mendorong penerimaan terhadap produk keuangan yang sesuai prinsip syariah, termasuk MMQ.
- c) Dukungan Teknologi Informasi: Adopsi sistem digital dalam perbankan syariah mempermudah proses simulasi pembiayaan MMQ, perhitungan cicilan, serta transparansi kepemilikan aset. Aplikasi mobile banking dan layanan online membuat nasabah lebih mudah memantau dan mengakses informasi terkait perkembangan kepemilikan aset mereka.

2. Faktor Penghambat Efektivitas Skema MMQ:

- a) Rendahnya Sosialisasi dan Edukasi: Meskipun literasi keuangan syariah meningkat, tetapi sosialisasi khusus mengenai MMQ masih sangat terbatas. Banyak masyarakat yang belum memahami perbedaan MMQ dengan pembiayaan konvensional, sehingga mereka enggan mencoba produk ini karena merasa rumit atau tidak yakin.
- b) Kompleksitas Administrasi: Implementasi MMQ membutuhkan pengelolaan dokumen dan pencatatan yang lebih kompleks dibanding akad syariah lainnya. Lembaga keuangan harus mengelola dua akad sekaligus (musyarakah dan ijarah), termasuk proses pengalihan porsi

kepemilikan yang detail dan berkelanjutan. Ini bisa menjadi beban bagi nasabah dan lembaga itu sendiri.

- c) Kurangnya Sumber Daya Manusia yang Kompeten: Tidak semua pegawai bank syariah atau koperasi memahami betul konsep dan teknis pelaksanaan MMQ. Hal ini menyebabkan proses penjelasan kepada nasabah menjadi tidak maksimal, bahkan kadang menimbulkan kesalahpahaman kontrak.

3. Tantangan Sosial dan Budaya Masyarakat

Budaya masyarakat yang sudah terbiasa dengan sistem kredit konvensional juga menjadi hambatan tersendiri. Banyak orang yang hanya melihat nominal cicilan tanpa memahami struktur akadnya, sehingga ketika ditawarkan MMQ yang lebih kompleks, mereka merasa ragu atau takut mencoba. Selain itu, masyarakat cenderung mengikuti pendekatan praktis dan instan, sedangkan MMQ menuntut kesabaran dan proses yang bertahap.

4. Tantangan Ekonomi

Dari sisi ekonomi, MMQ masih dianggap belum sepenuhnya terjangkau oleh kalangan masyarakat menengah ke bawah. Misalnya, nilai sewa dan porsi pembelian yang harus dibayar secara rutin bisa menjadi beban bagi mereka yang penghasilannya tidak tetap. Tanpa adanya subsidi atau insentif khusus dari pemerintah atau lembaga keuangan, MMQ berpotensi menjadi produk yang hanya bisa dinikmati kalangan menengah ke atas.

5. Peran Pemerintah dan Otoritas Keuangan:

Peran pemerintah dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sangat penting dalam menciptakan ekosistem yang mendukung MMQ. Tanpa regulasi yang mendorong kemudahan birokrasi, insentif fiskal, dan perlindungan konsumen, produk seperti MMQ akan sulit berkembang di tengah dominasi sistem konvensional. Kolaborasi dengan Kementerian PUPR, misalnya, dapat membuka peluang bagi penerapan MMQ dalam program rumah bersubsidi⁹.

Dari berbagai faktor di atas, dapat disimpulkan bahwa keberhasilan MMQ dalam mendorong kepemilikan aset sangat dipengaruhi oleh sinergi antara edukasi masyarakat, kesiapan lembaga keuangan, dukungan regulasi, serta kondisi sosial-ekonomi nasabah. Untuk itu, penguatan dari sisi kelembagaan dan strategi edukatif perlu dilakukan secara konsisten agar

⁹ Dewi, Nur Fitri Yani Chantika. *Analisis Penerapan Aplikasi i-kurma dalam Mempermudah Proses Pembiayaan Mikro di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Indramayu Sudirman*. Diss. S1 Perbankan Syariah IAIN Syekh Nurjati, 2024.

MMQ tidak hanya menjadi konsep ideal, tetapi juga solusi nyata bagi masyarakat luas.

Analisis Efektivitas Skema MMQ dalam Mendorong Kepemilikan Aset Syariah secara Berkelanjutan

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) menjadi salah satu inovasi pembiayaan syariah yang menawarkan konsep kepemilikan aset secara bertahap dan berbasis kemitraan. Jika dianalisis dari sisi efektivitas, MMQ telah menunjukkan potensi yang signifikan dalam menciptakan pola kepemilikan yang inklusif, bebas riba, dan adil. Dalam implementasinya, MMQ bukan hanya menjadi alat untuk memiliki aset, tetapi juga menjadi instrumen untuk memperkuat literasi keuangan syariah dan memperluas partisipasi masyarakat dalam ekonomi berbasis nilai-nilai Islam. Hal ini menempatkan MMQ tidak hanya sebagai solusi jangka pendek, tetapi juga sebagai pendekatan yang mendukung kepemilikan aset secara berkelanjutan¹⁰.

Efektivitas MMQ terlihat dari beberapa aspek utama. Pertama, dari aspek kepatuhan syariah, MMQ dibangun berdasarkan prinsip kerja sama (musyarakah) dan pengalihan bertahap (mutanaqisah), sehingga menghindarkan transaksi dari praktik riba dan ketidakpastian. Nasabah dan bank menjadi mitra dalam membeli aset, bukan sekadar hubungan kreditur dan debitur seperti pada sistem konvensional. Kedua, dari sisi keadilan ekonomi, MMQ memungkinkan masyarakat memiliki aset secara bertahap tanpa harus membayar bunga tinggi, sehingga meringankan beban finansial dan menciptakan distribusi kepemilikan yang lebih adil¹¹.

Namun, dalam praktiknya,¹² efektivitas MMQ masih menghadapi tantangan yang menguji keberlanjutan model ini. Salah satu tantangan tersebut adalah keterbatasan jangkauan layanan, terutama di daerah-daerah yang belum terjangkau perbankan syariah. Masyarakat di pedesaan atau wilayah pelosok sulit mendapatkan akses terhadap produk MMQ karena

¹⁰ Rahayu, Fany Raditya, and Redita Maysa Ayu. "Peran Manajemen Risiko dalam Pembiayaan Mikro Pada BSI KC Jember Sudirman." *Menulis: Jurnal Penelitian Nusantara* 1.2 (2025): 256-263.

¹¹ Djayusman, Royyan Ramdani, and Rafi Nur Azizah. "Analisis Peluang dan Potensi Akad Musyarakah dalam Meningkatkan Akses Pembiayaan UMKM pada BTN Syariah." *SOSMANIORA: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora* 4.2 (2025): 286-295.

¹² Syamsuri, Syamsyuri, Ahmad Havid Jakiyudin, and Muhamad Budi Wicaksono. "Securities Crowdfunding (SCF) Syariah Berbasis Sukuk Sebagai Solusi Permodalan UMK Halal Di Indonesia." *Al-Tijary* 8.2 (2023): 129-140.

keterbatasan infrastruktur, tenaga profesional, dan pemahaman masyarakat. Padahal, kelompok masyarakat ini sangat potensial untuk dibantu dalam hal kepemilikan aset seperti rumah, lahan pertanian, atau alat produksi. Maka dari itu, perlu pendekatan terintegrasi antara bank syariah, pemerintah, dan lembaga sosial untuk memperluas cakupan MMQ.

Selain itu, konsistensi regulasi dan dukungan fiskal juga menjadi penentu keberlanjutan MMQ. Agar MMQ dapat diadopsi secara luas dan berdaya tahan jangka panjang, pemerintah perlu menyediakan regulasi yang berpihak, seperti insentif pajak untuk pembiayaan syariah, penyederhanaan prosedur legalitas aset, serta dukungan subsidi margin atau sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan begitu, MMQ tidak hanya menjadi produk elit di pasar perbankan, tetapi benar-benar menjadi solusi kerakyatan yang dapat dinikmati oleh semua lapisan masyarakat.

Dari sudut pandang ekonomi makro, MMQ juga berpotensi mendukung pertumbuhan ekonomi yang stabil dan inklusif. Dengan meningkatnya jumlah masyarakat yang memiliki aset melalui skema syariah, akan tumbuh pula rasa tanggung jawab, stabilitas sosial, dan peningkatan produktivitas. Misalnya, kepemilikan rumah yang legal dan sah secara bertahap akan meningkatkan kualitas hidup keluarga, stabilitas tempat tinggal, dan bahkan membuka peluang usaha berbasis rumah tangga. Dalam jangka panjang, ini bisa memperkuat struktur ekonomi rumah tangga dan mengurangi kesenjangan sosial.

MMQ memiliki potensi besar untuk menjadi skema pembiayaan yang tidak hanya efektif secara individu, tetapi juga berdampak sistemik terhadap pembangunan ekonomi Islam. Namun, keberlanjutan skema ini sangat bergantung pada upaya kolektif semua pihak: lembaga keuangan syariah yang profesional dan akuntabel, pemerintah yang mendukung kebijakan yang adil, serta masyarakat yang sadar akan pentingnya ekonomi syariah. Jika semua unsur ini berjalan seimbang, maka MMQ dapat menjadi solusi pembiayaan yang bukan hanya efektif, tetapi juga berkeadilan dan berkelanjutan¹³.

¹³ Solikha, Ianatu. *Pengaruh Alokasi Penempatan Dana Dan Pembiayaan Produktif Terhadap Laba Bersih Bank Umum Syariah Periode 2017-2023*. BS thesis. FEB UIN JAKARTA.

Kesimpulan

Skema Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) merupakan salah satu bentuk inovasi pembiayaan syariah yang efektif dan potensial dalam mendorong kepemilikan aset secara bertahap dan berkelanjutan tanpa melibatkan unsur riba. MMQ bekerja dengan prinsip kerja sama antara nasabah dan lembaga keuangan dalam memiliki aset secara bersama, di mana kepemilikan lembaga akan berkurang seiring cicilan nasabah disertai dengan pembayaran sewa, hingga akhirnya aset sepenuhnya menjadi milik nasabah. Keunggulan skema ini terlihat dari aspek kepatuhan syariah, keadilan ekonomi, dan kemitraan yang transparan, serta mulai diadopsi oleh berbagai lembaga keuangan syariah di Indonesia. Namun, efektivitas pelaksanaannya masih dipengaruhi oleh sejumlah faktor pendukung seperti regulasi DSN-MUI, peningkatan literasi keuangan syariah, dan kemudahan teknologi digital, serta dihambat oleh rendahnya sosialisasi, keterbatasan SDM dan infrastruktur, hingga minimnya insentif fiskal bagi nasabah berpenghasilan rendah. Agar MMQ dapat menjadi solusi pembiayaan aset yang inklusif dan berdaya tahan jangka panjang, dibutuhkan sinergi antara pemerintah, lembaga keuangan syariah, dan masyarakat dalam bentuk edukasi berkelanjutan, penyederhanaan birokrasi, dan penguatan ekosistem ekonomi syariah. Dengan dukungan tersebut, MMQ tidak hanya efektif secara individu, tetapi juga mampu memberi kontribusi nyata terhadap pemerataan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat berbasis nilai-nilai Islam.

Daftar Putaka

- Ahmad, A., & Ilyas, A. (2025). Konsep musyarakah dalam perbankan syariah: Perspektif hadis dan relevansinya dengan praktik modern. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah*, 6(3), 616–630. <https://doi.org/10.24252/iqtishaduna.vi.54924>
- Almuhtasib, A. S. (2024). Konsep akad musyarakah mutanaqishah dalam pengembangan sistem murabahah terhadap bisnis properti. *Himmah: Jurnal Kajian Islam Kontemporer*, 8(1), 897–914. <https://doi.org/10.47313/jkik.v8i1.3818>
- Djayusman, R. R., & Azizah, R. N. (2025). Analisis peluang dan potensi akad musyarakah dalam meningkatkan akses pembiayaan UMKM pada BTN Syariah. *SOSMANIORA: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 4(2), 286–295. <https://doi.org/10.55123/sosmaniora.v4i2.5247>

- Dewi, N. F. Y. C. (2024). Analisis penerapan aplikasi i-kurma dalam mempermudah proses pembiayaan mikro di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Indramayu Sudirman. [Tesis S1]. Universitas Islam Negeri Syekh Nurjati Cirebon.
- Fahmi, Z., Antonio, M. S., & Rahman, A. (2024). Implementasi konsep syirkah al amlak dalam akad al musyarakah al muntahiyah bi al tamlik (MMBT) pada produk pembiayaan purchase order (PO) financing fintech syariah (Studi kasus di PT Alami Fintek Sharia). *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 8(2), 1864–1880.
- Hadiat, H., Mukhlas, O. S., & Rusyana, A. Y. (2024). Implementasi pembiayaan musyarakah mutanaqishah di perbankan syariah Indonesia. *Cantaka: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Manajemen*, 2(1), 74–87. <https://doi.org/10.61492/cantaka.v2i1.141>
- Huda, N., & Maharani, A. (2024). Implementasi dan prinsip akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah pada produk syariah pada Bank Muamalat Indonesia. *Journal of Sharia Economy and Islamic Tourism*, 4(1), 29–39.
- Lubis, R. R., & Mubarak, J. (2023). Kaidah al masghul la yushghal dalam konteks akad musyarakah mutanaqisah. *Islamic Economics and Finance Journal*, 2(2), 81–92. <https://doi.org/10.55657/iefj.v2i2.148>
- Noor, F., Yasid, M., & Fatah, D. A. (2024). Analisis akad-akad komersial dalam rangka pendayagunaan aset yayasan (Studi kasus yayasan X). *IRTIQO': Postgraduate Journal of Islamic Economics, Finance and Accounting Studies*, 3(2), 181–221.
- Oktaviani, M. N. (2024). Efektivitas penyaluran pembiayaan aset refinance segmen small medium enterprise (SME) pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta. [Tesis S1]. Universitas Islam Indonesia.
- Rahayu, F. R., & Ayu, R. M. (2025). Peran manajemen risiko dalam pembiayaan mikro pada BSI KC Jember Sudirman. *Menulis: Jurnal Penelitian Nusantara*, 1(2), 256–263.
- Rizki, A. R., & Firdaus, D. H. (2023). Analisa pembiayaan kredit usaha rakyat (KUR) dengan akad murabahah pada Bank Syariah Indonesia. *Journal of Islamic Business Law*, 7(3).

Rohman, A., Rosyadi, I., & Muthoifin. (2025). Akad MMQ (Musyarakah Mutanaqishah) dalam transaksi muamalah maliyah. Surakarta: Muhammadiyah University Press.

Syamsuri, S., Jakiyudin, A. H., & Wicaksono, M. B. (2023). Securities crowdfunding (SCF) syariah berbasis sukuk sebagai solusi permodalan UMK halal di Indonesia. *Al-Tijary*, 8(2).
<https://doi.org/10.21093/at.v8i2.4931>

Solikha, I. (2024). Pengaruh alokasi penempatan dana dan pembiayaan produktif terhadap laba. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 10(1), 45–59.