

**Dialektika Fikih Musyarakah Mutanaqisah: Analisis Kritis
Penerapannya dalam Pembiayaan Perumahan Syariah di Indonesia**

Abdul Fattah, Sofyan al-Hakim, Fauzan Januri

STIEBS NU GARUT, UIN SGD Bandung, UIN SGD Bandung

abdulfattah120483@gmail.com, sofyanalhakim@uinsgd.ac.id, fhasyim@gmail.com

ABSTRACT

This paper presents a comprehensive analysis of the jurisprudential dialectic surrounding the application of the Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) contract in Islamic housing finance in Indonesia. MMQ, as a sophisticated Islamic jurisprudential (fiqh) innovation, is designed to offer an equitable alternative to debt-based financing models. However, this study identifies a fundamental tension between the ideals of fiqh and the realities of its implementation in the Indonesian financial market. The main findings indicate that although MMQ is theoretically a genuine partnership product that accommodates scholarly differences of opinion (ikhtilaf), its practical application often faces significant challenges. These challenges include a substantial gap in risk-sharing mechanisms, where risks tend to be disproportionately transferred to the customer; a fundamental conflict with the national legal framework concerning collateral (the Mortgage Law or Undang-Undang Hak Tanggungan), which is based on a debtor-creditor relationship; and a critical evaluation of its fulfillment of the higher objectives of Islamic law (Maqasid al-Shariah). This paper concludes that despite MMQ's strong jurisprudential and regulatory legitimacy from the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI) and the Financial Services Authority (OJK), there is a "substantive gap" that needs to be addressed for this product to realize the essence of justice and partnership that forms its philosophical foundation.

Keywords: Musyarakah Mutanaqisah, Fiqh Muamalah, Islamic Housing Finance, Maqasid al-Shariah, Mortgage Law.

ABSTRAK

Tulisan ini menyajikan analisis komprehensif mengenai dialektika fikih yang melingkupi penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) dalam pembiayaan perumahan syariah di Indonesia. MMQ, sebagai sebuah inovasi yurisprudensi Islam (*fikih*) yang canggih, dirancang untuk menawarkan alternatif yang berkeadilan terhadap model pembiayaan berbasis utang. Namun, tulisan ini mengidentifikasi adanya ketegangan fundamental antara idealisme fikih dan realitas implementasinya di pasar keuangan Indonesia. Temuan utama menunjukkan bahwa meskipun MMQ secara teoretis merupakan produk kemitraan sejati yang mengakomodasi perbedaan pendapat ulama (*ikhtilaf*), praktiknya di lapangan sering kali menghadapi tantangan signifikan. Tantangan tersebut mencakup kesenjangan substansial dalam mekanisme bagi risiko (*risk sharing*), di mana risiko cenderung dialihkan secara tidak proporsional kepada nasabah; konflik mendasar dengan kerangka hukum nasional terkait agunan (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang berbasis pada hubungan utang-piutang; serta evaluasi kritis terhadap pemenuhan tujuan-tujuan luhur syariah (*Maqasid al-Shariah*). Tulisan ini menyimpulkan bahwa meskipun MMQ memiliki legitimasi fikih dan regulasi yang kuat dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), terdapat "kesenjangan substansi" yang perlu diatasi agar produk ini dapat

mewujudkan esensi keadilan dan kemitraan yang menjadi landasan filosofisnya.

Kata Kunci: *Musyarakah Mutanaqisah*, Fikih Muamalah, Pembiayaan Perumahan Syariah, *Maqasid al-Shariah*, Hak Tanggungan.

PENDAHULUAN

Inovasi produk dalam industri keuangan syariah merupakan sebuah keniscayaan untuk menjawab kebutuhan masyarakat modern yang dinamis (Amiruddin, 2018; Basyariah, 2018). Salah satu inovasi yang paling signifikan dalam beberapa dekade terakhir adalah pengembangan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), sebuah produk turunan dari akad kemitraan (*musyarakah*) klasik yang dirancang sebagai alternatif yang lebih adil dan fleksibel dibandingkan skema pembiayaan berbasis jual-beli (*murabahah*) (Andriani, 2019; Husein, 2019). *Murabahah*, meskipun sah secara syariah, sering dikritik karena kemiripan strukturalnya dengan pinjaman konvensional, terutama dalam pembiayaan jangka panjang seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR), di mana margin keuntungan ditetapkan di muka dan angsuran bersifat tetap, menciptakan hubungan yang lebih menyerupai utang-piutang daripada transaksi komersial riil (Husein, 2019; Nurbayani & Rasma, 2021).

Secara filosofis, MMQ menjanjikan sebuah model kemitraan sejati yang berlandaskan pada prinsip fundamental ekonomi Islam, yaitu bagi hasil dan bagi risiko (*profit and loss sharing*), atau yang lebih tepat diistilahkan sebagai *al-ghunm bi al-ghurm* (keuntungan datang bersama risiko) (Abubakar & Handayani, 2007). Semangat ini sejalan dengan tujuan luhur syariah untuk mewujudkan keadilan ekonomi (*al-'adalah al-iqtishadiyyah*). Namun, perjalanan MMQ dari sebuah konsep fikih yang idealis menjadi produk perbankan yang terstandardisasi di Indonesia tidak berjalan mulus. Terdapat ketegangan yang inheren antara teori (*das sollen*) dan praktik (*das sein*). Di satu sisi, MMQ mendapatkan legitimasi kuat melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan standardisasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), yang memberikannya landasan hukum dan regulasi yang kokoh (Abubakar & Handayani, 2007). Di sisi lain, implementasinya di lapangan menuai berbagai kritik tajam, baik dari kalangan akademisi maupun praktisi.

Kritik tersebut berpusat pada tiga isu fundamental yang menjadi fokus utama analisis dalam tulisan ini. Pertama, adanya "kesenjangan substansi" dalam mekanisme bagi risiko, di mana risiko operasional, pasar, dan wanprestasi cenderung dialihkan secara tidak proporsional kepada nasabah, sehingga mengkhianati esensi kemitraan itu sendiri (Basyariah, 2018; Sutono, 2020). Kedua, konflik mendasar dengan kerangka hukum positif Indonesia, terutama Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang secara filosofis dan operasional dirancang untuk hubungan utang-piutang, bukan kemitraan. Hal ini menciptakan kekaburan norma dan ketidakpastian hukum, terutama saat terjadi sengketa (Abubakar & Handayani, 2007). Ketiga, pertanyaan mengenai sejauh mana praktik MMQ yang ada saat ini mampu merealisasikan tujuan-tujuan luhur syariah (*Maqasid al-Shariah*), khususnya dalam mewujudkan keadilan sosial-ekonomi dan melindungi harta para pihak secara seimbang (Basyariah, 2018; Muhammad, 2023).

Tulisan ini bertujuan untuk melakukan analisis kritis terhadap dialektika fikih yang melingkupi penerapan akad MMQ dalam pembiayaan perumahan syariah di Indonesia. Analisis akan mencakup dekonstruksi landasan yurisprudensi MMQ, menelusuri proses legitimasinya melalui fatwa dan regulasi, melakukan penilaian kritis terhadap implementasinya di pasar keuangan, serta mengevaluasinya dari perspektif *Maqasid al-Shariah* dan hukum komparatif. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran untuk menjembatani kesenjangan antara idealisme fikih dan realitas pasar, serta merumuskan rekomendasi strategis untuk reformasi produk MMQ di masa depan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode yuridis normatif (*normative juridical research*). Data yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musarakah Mutanaqisah*, serta pedoman dan surat edaran dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Bahan hukum sekunder mencakup jurnal-jurnal ilmiah, buku, artikel, dan putusan pengadilan terkait sengketa pembiayaan MMQ. Analisis data dilakukan secara deskriptif-kritis, dengan membandingkan *das sollen* (norma fikih dan regulasi) dengan *das sein* (praktik di lapangan), serta menggunakan pendekatan komparatif dengan praktik di Malaysia dan evaluasi berbasis *Maqasid al-Shariah*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian I: Fondasi Konseptual dan Yuridis Musarakah Mutanaqisah

Untuk memahami dialektika yang terjadi, penting untuk terlebih dahulu mendekonstruksi arsitektur teoretis dan yuridis yang menjadi landasan bagi MMQ. Bagian ini akan mengurai evolusi konsep MMQ dari fikih klasik, menelusuri perdebatan yurisprudensi yang melingkupinya, dan menganalisis proses legitimasinya di Indonesia melalui peran DSN-MUI dan OJK.

Dekonstruksi Akad MMQ: Dari Syirkah Klasik Menuju Rekayasa Keuangan Modern

Konsep *Musarakah Mutanaqisah* (MMQ) bukanlah sebuah akad yang dapat ditemukan secara eksplisit dalam kitab-kitab fikih klasik seperti *Al-Umm* karya Imam Syafi'i atau *Al-Mabsut* karya Al-Sarakhsi. Sebaliknya, ia merupakan sebuah produk rekayasa keuangan modern (*financial engineering*) yang dikembangkan dari prinsip-prinsip kemitraan (*syirkah*) dalam yurisprudensi Islam untuk menjawab kebutuhan pembiayaan kontemporer, khususnya pembiayaan aset jangka panjang (Hasanudin, 2008; Muhajirin, 2022; Yulian, 2022).

Secara etimologis, istilah ini merupakan gabungan dari dua kata Arab. Pertama, *Musarakah*, yang berasal dari akar kata *syaraka*, berarti percampuran (*ikhtilath*) atau kerja sama (Abubakar & Handayani, 2007; al-Kathīrī, t.t.). Dalam

terminologi fikih, *musyarakah* atau *syirkah* merujuk pada akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana atau keahlian dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama (Hasanudin, 2008; Rahmawaty, 2018). Kedua, *Mutanaqisah*, yang berasal dari kata kerja *yatanaqishu*, yang berarti mengurangi secara bertahap atau menyusut (Abubakar & Handayani, 2007; al-Kathirī, t.t.; Yulian, 2022). Dengan demikian, secara definitif, MMQ adalah sebuah akad kemitraan (*syirkah*) di mana porsi kepemilikan (*hishshah*) salah satu mitra (dalam konteks ini, bank syariah) berkurang secara bertahap karena adanya pembelian atau akuisisi oleh mitra lainnya (nasabah) (Abubakar & Handayani, 2007; Adam et al., 2022).

Struktur dasar MMQ, sebagaimana dipraktikkan dalam pembiayaan perumahan, dibangun di atas beberapa pilar akad yang digabungkan secara hibrida. Mekanismenya secara umum adalah sebagai berikut:

1. **Akad Kemitraan Awal (*Syirkah 'Inan*)**: Transaksi diawali dengan akad *syirkah 'inan*, yaitu bentuk kemitraan di mana bank dan nasabah bersama-sama menyetorkan modal untuk membeli sebuah aset, misalnya rumah. Porsi kepemilikan ditentukan berdasarkan kontribusi modal masing-masing, contohnya bank menyetor 80% dari harga rumah dan nasabah 20% (Sitorus, 2019; Wakhid Ahmad M., 2022). Dengan ini, bank dan nasabah menjadi pemilik bersama (*co-owners*) atas aset tersebut.
2. **Janji (*Wa'd*) untuk Jual Beli**: Proses ini kemudian diikuti oleh sebuah janji (*wa'd*) dari nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank, dan janji dari bank untuk menjual porsinya kepada nasabah secara bertahap (Abubakar & Handayani, 2007). Dalam fatwa DSN-MUI, janji ini bersifat mengikat (*wa'd mulzim*) (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2008). Pengalihan kepemilikan ini terjadi secara bertahap melalui pembayaran angsuran oleh nasabah.
3. **Akad Sewa (*Ijarah*)**: Sering kali, untuk menghasilkan pendapatan bagi kemitraan, skema ini digabungkan dengan akad sewa (*ijarah*). Nasabah, selain sebagai mitra pemilik, juga bertindak sebagai penyewa. Ia menyewa bagian aset yang masih dimiliki oleh bank dan membayar biaya sewa (*ujrah*) setiap bulannya. Pendapatan dari sewa ini kemudian dibagi antara bank dan nasabah sesuai dengan porsi kepemilikan (*hishshah*) mereka yang dinamis (Rahmawaty, 2018; Supriani, 2023; Nurhayati & Hasan, 2022).

Dengan demikian, angsuran bulanan yang dibayar nasabah pada praktiknya terdiri dari dua komponen: pembayaran sewa (*ujrah*) kepada bank dan pembayaran untuk membeli porsi kepemilikan (*tamlik al-hishshah*) bank. Struktur hibrida yang kompleks inilah yang menempatkan MMQ di pusat perdebatan fikih kontemporer.

Episentrum Perdebatan Fikih: Kontroversi Al-'Uqud al-Murakkabah (Akad Hibrida)

Keabsahan MMQ sebagai produk yang sesuai dengan prinsip syariah sangat bergantung pada perdebatan panjang dan fundamental mengenai status hukum *al-'uqud al-murakkabah* atau akad hibrida (akad ganda). Topik ini merupakan salah satu

area *khilafiyah* (perbedaan pendapat ulama) yang paling signifikan dalam fikih muamalah kontemporer, yang memisahkan pandangan klasik dengan ijtihad modern (Augusna & Rozalinda, 2020; Febriani, 2021; Vauziah et al., 2023).

Sebagian besar ulama klasik, terutama dari mazhab Syafi'i dan Hanbali, cenderung melarang praktik penggabungan beberapa akad dalam satu transaksi, terutama jika akibat hukum dari akad-akad tersebut saling bertentangan (*mutanaqidhah*) atau saling mensyaratkan (Suhaidi, 2023; al-Kathirī, t.t.). Larangan ini bersumber dari beberapa hadis Nabi Muhammad SAW, seperti larangan terhadap "dua kesepakatan dalam satu kesepakatan" (*shafqatain fi shafqah*) dan larangan eksplisit untuk menggabungkan akad jual beli dengan akad pinjaman (*bay' wa salaḥ*) (كَى عَنْ يَّعْتَيْنِ فِي بَيْعٍ) dan hadis riwayat Ahmad dari Ibnu Mas'ud yang melarang "dua kesepakatan dalam satu kesepakatan" (كَى عَنْ صَفَقَتَيْنِ فِي صَفَقَةٍ). (Abubakar & Handayani, 2007; Suhaidi, 2023). Alasan utama ('illah) di balik larangan ini adalah untuk mencegah terjadinya beberapa hal yang dilarang syariah:

- **Ketidakpastian (Gharar):** Penggabungan akad dapat menciptakan ambiguitas mengenai harga, objek, atau ketentuan lain, yang mengarah pada *gharar* (ketidakpastian yang berlebihan) (Abubakar & Handayani, 2007; Nurbayani & Rasma, 2021).
- **Riba Terselubung:** Kombinasi akad tertentu dapat digunakan sebagai rekayasa hukum (*hilah*) untuk menyamarkan transaksi riba. Contoh klasik adalah menggabungkan jual beli dengan pinjaman, di mana penjualan barang dijadikan syarat untuk memberikan pinjaman, yang pada hakikatnya merupakan cara untuk mendapatkan keuntungan dari pinjaman tersebut (al-Kathirī, t.t.).
- **Kontradiksi Hukum:** Setiap akad memiliki implikasi hukumnya sendiri. Menggabungkan akad yang akibat hukumnya bertentangan, seperti jual beli (yang memindahkan kepemilikan) dengan sewa (yang hanya memindahkan hak guna), dapat menciptakan kebingungan hukum (al-Kathirī, t.t.). Di sisi lain, para ulama modern dan lembaga fatwa kontemporer, termasuk DSN-MUI di Indonesia, mengadopsi pandangan yang lebih akomodatif dan kontekstual (Abubakar & Handayani, 2007; Suhaidi, 2023). Mereka berpendapat bahwa larangan terhadap akad hibrida tidak bersifat mutlak (*muthlaq*), melainkan bersyarat (*muqayyad*). Larangan tersebut hanya berlaku jika kombinasi akad tersebut secara eksplisit dilarang oleh nas, mengarah pada hasil yang diharamkan (seperti *riba* atau *gharar*), atau jika akad-akad tersebut secara inheren bertentangan sehingga menimbulkan ambiguitas yang signifikan (al-Kathirī, t.t.).

Landasan utama pandangan permisif ini adalah kaidah fikih fundamental yang menyatakan, "*Al-ashlu fil mu'amalat al-ibahah illa an yadulla al-dalilu 'ala tahrimiha*" (Hukum asal dalam urusan muamalah adalah boleh, sampai ada dalil yang mengharamkannya) (Abubakar & Handayani, 2007; Suhaidi, 2023). Prinsip ini memberikan ruang yang luas untuk inovasi dalam transaksi komersial selama tidak melanggar larangan-larangan syariah yang telah ditetapkan. Pandangan ini juga

diperkuat oleh keumuman perintah Allah dalam Al-Qur'an untuk memenuhi akad yang ditafsirkan mencakup segala bentuk akad baru yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah (Abubakar & Handayani, 2007). Berdasarkan pendekatan ini, akad hibrida seperti MMQ diperbolehkan selama setiap komponen akadnya (syirkah, ijarah, bai') dilaksanakan sesuai rukun dan syaratnya, tidak saling mensyaratkan secara tidak sah, dan tidak digunakan sebagai sarana untuk mencapai tujuan yang haram (al-Kathīrī, t.t.).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

"Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu." (QS. Al-Maidah : 1)

Legitimasi di Indonesia: Analisis Fatwa DSN-MUI No. 73/2008 dan Standardisasi OJK

Di Indonesia, proses legitimasi MMQ berjalan melalui sebuah jalur yang dapat diidentifikasi, dimulai dari fatwa DSN-MUI hingga standardisasi oleh OJK. Proses ini mencerminkan sebuah fenomena yang dapat disebut sebagai "kaskade formalisme," di mana fokus secara bertahap bergeser dari substansi filosofis kemitraan menuju kepatuhan formal dan standardisasi operasional. Sebagai respons terhadap kebutuhan industri perbankan syariah akan produk pembiayaan jangka panjang yang lebih fleksibel, DSN-MUI mengeluarkan **Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah** (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2008). Dalam bagian pertimbangannya, fatwa ini secara eksplisit menegaskan bahwa prinsip *musyarakah* memiliki keunggulan dalam "kebersamaan dan keadilan" baik dalam berbagi keuntungan maupun risiko, sebuah pengakuan terhadap idealisme di balik akad ini (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2008). Fatwa ini didasarkan pada serangkaian dalil syar'i, termasuk Al-Qur'an (QS. Shad: 24), Hadis Qudsi tentang kemitraan, dan kaidah fikih tentang kebolehan muamalah (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2008).

Beberapa ketentuan kunci dalam fatwa tersebut menjadi landasan operasional bagi perbankan (Abubakar & Handayani, 2007; Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2008):

1. **Struktur Akad:** Fatwa secara eksplisit mendefinisikan bahwa akad MMQ terdiri dari akad *Musyarakah/Syirkah* dan akad *Bai'* (jual-beli).
2. **Wa'd al-Mulzim:** Fatwa ini mensyaratkan adanya janji yang mengikat (*wa'd al-mulzim*), di mana pihak pertama (bank) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya dan pihak kedua (nasabah) wajib membelinya. Ini memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak mengenai akhir dari kemitraan.
3. **Kombinasi dengan Ijarah:** Dalam 'Ketentuan Khusus', fatwa secara tegas memperbolehkan aset *musyarakah* tersebut untuk disewakan (*ijarah*) kepada nasabah, dengan biaya sewa (*ujrah*) yang hasilnya dibagi sesuai nisbah kepemilikan yang disepakati.

Meskipun fatwa telah ada, untuk mengatasi ketidakseragaman pemahaman dan implementasi, DSN-MUI kemudian menerbitkan pedoman yang lebih rinci

melalui **Keputusan No. 01/DSN-MUI/X/2013** (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2013).

Langkah selanjutnya adalah peran **Otoritas Jasa Keuangan (OJK)**. OJK memainkan peran vital dalam menerjemahkan fatwa DSN-MUI yang bersifat aspiratif menjadi peraturan perbankan yang mengikat dan terstandarisasi. Melalui penerbitan "Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah" (diperbarui pada 2024) dan Surat Edaran OJK (SEOJK) terkait, OJK mendefinisikan MMQ secara operasional sebagai akad *musyarakah* di mana kepemilikan porsi modal salah satu mitra (bank) berkurang karena pembelian bertahap oleh mitra lainnya (nasabah) (Otoritas Jasa Keuangan, 2024). Tujuan utama OJK adalah melakukan standarisasi untuk meningkatkan kualitas produk, memastikan perlindungan konsumen, dan menjaga praktik perbankan yang hati-hati (*prudential banking*).

Namun, dalam proses penerjemahan dari prinsip fikih yang kaya nuansa, ke fatwa yang berfokus pada keabsahan formal, hingga ke pedoman operasional OJK yang berorientasi pada risiko dan standarisasi, terjadi pergeseran penekanan. Prioritas cenderung beralih dari memastikan *substansi* kemitraan yang adil dan berbagi risiko secara proporsional, menjadi memastikan *bentuk* produk yang seragam, dapat diaudit, dan memitigasi risiko bagi lembaga keuangan. Kaskade formalisme ini, meskipun diperlukan untuk operasionalisasi pasar, secara inheren menciptakan fondasi bagi "kesenjangan substansi" yang akan dianalisis lebih lanjut pada bagian berikutnya.

Bagian II: Analisis Kritis Implementasi Praktis KPR MMQ di Indonesia

Setelah membedah fondasi teoretis dan yuridis, analisis kini beralih ke ranah praktik. Bagian ini akan menguji secara kritis bagaimana KPR MMQ diimplementasikan oleh perbankan syariah di Indonesia, mengidentifikasi kesenjangan antara teori dan realitas, serta menganalisis konflik yang timbul dengan sistem hukum nasional.

Mekanisme Operasional di Perbankan Syariah: Sebuah Tinjauan Praktis

Sejumlah bank syariah besar di Indonesia, seperti Bank Syariah Indonesia (BSI), Bank Muamalat, BTN Syariah, dan Panin Dubai Syariah, telah mengadopsi dan menawarkan produk KPR dengan akad MMQ sebagai alternatif dari KPR *murabahah* yang telah lama mendominasi pasar (Bank Syariah Indonesia, n.d.-a; Bank Syariah Indonesia, n.d.-b). Secara operasional, setelah akad *syirkah* terbentuk dan rumah dibeli secara bersama, nasabah akan membayar angsuran bulanan kepada bank. Angsuran ini secara teoretis merupakan kombinasi dari dua komponen utama (Ibrahim et al., 2023):

1. **Biaya Sewa (*Ujrah*)**: Ini adalah pembayaran atas pemanfaatan porsi rumah yang masih menjadi milik bank. Besaran sewa ini idealnya ditentukan berdasarkan harga sewa pasar yang wajar dan dibagi hasilnya sesuai porsi kepemilikan (*hishshah*).
2. **Pembelian Porsi (*Tamlik al-Hishshah*)**: Ini adalah pembayaran untuk membeli sebagian dari porsi kepemilikan bank. Setiap pembayaran komponen ini akan mengurangi porsi kepemilikan bank dan secara simultan

menambah porsi kepemilikan nasabah.

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai posisi MMQ dalam lanskap produk pembiayaan perumahan syariah, perbandingan dengan KPR *murabahah* menjadi sangat relevan.

Tabel 1. Analisis Perbandingan Karakteristik KPR *Murabahah* vs. KPR MMQ

Fitur	KPR <i>Murabahah</i>	KPR Musyarakah <i>Mutanaqisah</i> (MMQ)
Sifat Akad	Jual-Beli (<i>Bai'</i>) dengan margin keuntungan yang telah ditetapkan di muka (Wakhid Ahmad M., 2022).	Gabungan Kemitraan (<i>Syirkah</i>), Sewa (<i>Ijarah</i>), dan Jual-Beli (<i>Bai'</i>) secara bertahap (Nurhayati & Hasan, 2022).
Penentuan Keuntungan	Margin keuntungan bank ditetapkan secara pasti (<i>fixed</i>) di awal akad dan menjadi bagian dari total utang nasabah (Nurhayati & Hasan, 2022).	Keuntungan bank diperoleh dari biaya sewa (<i>ujrah</i>) atas porsi kepemilikannya yang semakin menurun seiring waktu (Jaafar & Brightman, 2022).
Kepemilikan Aset	Aset secara hukum menjadi milik nasabah sejak awal, namun dijaminkan sebagai agunan utang kepada bank (Jaafar & Brightman, 2022).	Kepemilikan bersama (<i>syirkah</i>) antara bank dan nasabah, di mana kepemilikan nasabah bertambah dan kepemilikan bank berkurang secara bertahap (Nurhayati & Hasan, 2022).
Sifat Angsuran	Tetap (<i>fixed</i>) selama masa pembiayaan karena total utang (harga pokok + margin) sudah pasti di awal (Abubakar & Handayani, 2007).	Secara teoretis bersifat fluktuatif, karena <i>ujrah</i> dapat ditinjau ulang sesuai kondisi pasar sewa. Namun, dalam praktiknya sering diimplementasikan tetap (<i>flat</i>) untuk memberikan kepastian kepada nasabah (Ibrahim et al., 2023).
Pelunasan Dipercepat	Nasabah membayar sisa pokok pembiayaan. Bank	Nasabah membeli sisa porsi kepemilikan (<i>hishshah</i>) bank

	dapat memberikan potongan (<i>ibra'</i>) atas margin yang belum diterima sebagai bentuk keringanan (Abubakar & Handayani, 2007).	yang belum lunas dengan harga yang disepakati pada saat pelunasan (Nurhayati & Hasan, 2022).
--	--	--

Tabel di atas menyoroti perbedaan fundamental secara teoretis. Namun, analisis kritis terhadap implementasi di lapangan menunjukkan bahwa perbedaan ini sering kali kabur, terutama pada aspek yang paling krusial: pembagian risiko.

Kesenjangan Fundamental dalam Bagi Risiko: Kritik terhadap Prinsip Al-Ghunm bi al-Ghurm

Prinsip fundamental yang menjadi jiwa dari setiap akad kemitraan (*syirkah*) dalam Islam adalah kaidah *al-ghunm bi al-ghurm*, yang secara ringkas berarti "keuntungan datang bersama risiko" (*gain follows risk*) (Abubakar & Handayani, 2007). Prinsip ini menuntut adanya keseimbangan dan keadilan, di mana pihak yang berhak atas keuntungan juga harus siap menanggung kerugian secara proporsional. Namun, implementasi KPR MMQ di Indonesia sering kali menunjukkan penyimpangan yang signifikan dari prinsip agung ini, mengarah pada praktik transfer risiko (*risk transfer*), bukan bagi risiko (*risk sharing*). Hal ini menciptakan sebuah ilusi kemitraan, di mana nasabah menanggung hampir seluruh beban risiko layaknya seorang pemilik tunggal dan peminjam, sementara bank menikmati posisi aman sebagai pemberi sewa dan kreditur. Beberapa titik kritis utama yang menunjukkan kegagalan penerapan prinsip *al-ghunm bi al-ghurm* adalah sebagai berikut (Basyariah, 2018; Sutono, 2020):

- **Biaya Operasional dan Pajak Aset:** Dalam sebuah kemitraan sejati, biaya-biaya yang melekat pada aset bersama, seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), biaya asuransi properti, dan biaya perawatan besar, seharusnya ditanggung bersama sesuai porsi kepemilikan. Namun, dalam banyak kontrak KPR MMQ, seluruh biaya ini dibebankan sepenuhnya kepada nasabah. Bank, sebagai mitra pemilik, terbebas dari kewajiban ini, yang jelas bertentangan dengan semangat kemitraan.
- **Risiko Kerusakan dan Depresiasi Aset:** Dalam praktiknya, risiko penurunan nilai aset akibat kondisi pasar (depresiasi) atau kerusakan struktural yang bukan disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan penggunaan oleh nasabah (misalnya akibat bencana alam), hampir selalu dialihkan sepenuhnya kepada nasabah. Nasabah diwajibkan untuk memperbaiki kerusakan dan menanggung penurunan nilai, sementara bank sebagai mitra pemilik tidak ikut menanggung beban kerugian modal ini.
- **Risiko Wanprestasi dan Kerugian Penjualan:** Deviasi yang paling krusial dan fundamental terjadi ketika nasabah mengalami wanprestasi (gagal bayar). Dalam skenario kemitraan sejati, jika aset terpaksa harus dijual untuk melikuidasi kemitraan, maka keuntungan atau kerugian dari penjualan

tersebut akan dibagi secara proporsional. Jika harga jual lebih rendah dari modal awal, bank dan nasabah seharusnya sama-sama menanggung kerugian sesuai porsi modal masing-masing. Namun, praktik yang terjadi sangat berbeda. Bank sering kali menuntut nasabah untuk menutupi seluruh sisa porsi modalnya yang belum terbayar, seolah-olah pembiayaan tersebut adalah utang. Jika aset dieksekusi dan dijual dengan harga di bawah sisa modal bank, nasabah tetap dianggap berutang selisihnya.

Kondisi ini menciptakan sebuah struktur yang merupakan "kemitraan dalam nama, tetapi pinjaman dalam substansi ekonomi." Bank menikmati posisi aman sebagai pemberi pinjaman yang dijamin dengan agunan, tanpa menanggung risiko penurunan nilai aset atau risiko kerugian penjualan yang seharusnya melekat pada seorang mitra. "Kesenjangan yang menganga antara praktik dan teori" ini menjadi tantangan terbesar bagi integritas syariah produk KPR MMQ di Indonesia dan merupakan manifestasi paling nyata dari "ilusi bagi risiko" (Abubakar & Handayani, 2007; Basyariah, 2018).

Konflik dengan Kerangka Hukum Nasional: MMQ dalam Jeratan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)

Tantangan fundamental lainnya bagi implementasi MMQ di Indonesia muncul dari ranah hukum positif. Terdapat konflik yang signifikan antara struktur kemitraan MMQ dengan kerangka hukum jaminan kebendaan atas tanah, yaitu **Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)** (Abubakar & Handayani, 2007; Republik Indonesia, 1996; Laksono, 2020).

UUHT dirancang secara spesifik untuk melayani hubungan hukum **debitur-kreditur** guna menjamin pelunasan suatu **utang**. Pasal 1 ayat (1) UUHT mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Seluruh arsitektur UUHT, mulai dari subjek hukum (pemberi dan pemegang Hak Tanggungan) hingga objek hukum (utang yang dijamin), dibangun di atas logika utang-piutang (Republik Indonesia, 1996; Laksono, 2020). Penerapan kerangka UUHT pada akad MMQ yang berbasis **kemitraan (syirkah)** dan **kepemilikan bersama (joint ownership)** menciptakan "kekaburan norma" (*normative ambiguity*) dan disonansi yuridis yang mendalam (Abubakar & Handayani, 2007; Laksono, 2020). Beberapa pertanyaan fundamental yang muncul adalah:

1. **Siapakah Pemberi Hak Tanggungan?** UUHT mensyaratkan pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik sah dari tanah yang dijamin. Dalam MMQ, kepemilikan bersifat bersama antara bank dan nasabah. Jika nasabah yang memberikan Hak Tanggungan atas seluruh aset, maka ia menjamin sesuatu yang bukan miliknya sepenuhnya. Sebaliknya, tidak logis jika bank (sebagai mitra) memberikan Hak Tanggungan kepada dirinya sendiri.
2. **Utang Apa yang Dijamin?** UUHT berfungsi untuk menjamin "utang". Dalam MMQ, kewajiban nasabah bukanlah utang dalam pengertian hukum konvensional, melainkan kewajiban untuk membeli porsi kepemilikan mitra

dan membayar sewa. Memaksa kewajiban kemitraan ini ke dalam definisi "utang" telah mengebiri esensi akad MMQ itu sendiri.

Dalam praktiknya, perbankan syariah menempuh jalan pragmatis dengan meminta nasabah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas seluruh aset properti di awal akad (Humaira & Hafliyah, 2023; Sutono, 2020). Tindakan ini secara efektif memaksa struktur kemitraan MMQ agar sesuai dengan cetakan hukum jaminan konvensional. Akibatnya, pada saat terjadi sengketa, kerangka hukum UUHT yang dominan akan mengambil alih, menetralkan, dan mengesampingkan logika kemitraan MMQ

Analisis Yurisprudensi: Bagaimana Pengadilan Menafsirkan Sengketa KPR MMQ

Disonansi antara regulasi syariah dan hukum positif ini menjadi sangat nyata ketika sengketa KPR MMQ dibawa ke ranah pengadilan. Analisis terhadap berbagai putusan pengadilan, baik di tingkat Pengadilan Agama maupun Mahkamah Agung, menunjukkan sebuah pola yang konsisten dalam penafsiran sengketa MMQ (Anam, 2023; Putusan Mahkamah Agung, n.d.). Dalam banyak kasus wanprestasi, majelis hakim cenderung mengabaikan atau tidak memberikan bobot yang signifikan pada natur kemitraan (*syirkah*) dari akad MMQ. Fokus utama persidangan dan pertimbangan hukum hampir selalu tertuju pada satu hal: kegagalan nasabah dalam membayar angsuran bulanan. Kegagalan ini ditafsirkan secara sederhana sebagai wanprestasi atau cedera janji atas sebuah kewajiban pembayaran, sama seperti pada kasus kredit macet konvensional (Anam, 2023; Putusan Mahkamah Agung, n.d.).

Argumentasi nasabah yang mungkin mengangkat isu-isu terkait kewajiban bersama dalam kemitraan, seperti pembagian biaya perawatan atau risiko penurunan nilai aset, sering kali dikesampingkan. Sebaliknya, pengadilan lebih bersandar pada bukti-bukti formal seperti perjanjian akad dan, yang terpenting, APHT yang telah ditandatangani. Dengan adanya APHT, bank diposisikan sebagai kreditur pemegang hak jaminan yang memiliki hak eksekutorial untuk melelang aset jika debitur (nasabah) wanprestasi. Fenomena ini dapat diistilahkan sebagai "*conventional override*" (mengesampingkan oleh kerangka konvensional). Pada titik kritis terjadinya sengketa, kerangka hukum positif yang ada (UUHT) berfungsi sebagai mekanisme yang menetralkan dan mengesampingkan karakteristik hukum unik dari kemitraan MMQ. Logika debitur-kreditur mengalahkan logika mitra-mitra. Akibatnya, putusan pengadilan sering kali hanya mengukuhkan hak bank untuk mengeksekusi jaminan guna menutupi "sisa utang" nasabah, bukan menyelesaikan sengketa pembubaran kemitraan di mana keuntungan dan kerugian dibagi secara adil. Disonansi regulasi-yuridis ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi nasabah dan secara substantif mengubah produk MMQ menjadi pinjaman berjaminan pada saat diuji di pengadilan.

Bagian III: Evaluasi dari Perspektif Komparatif dan Maqasid al-Shariah

Untuk memperdalam analisis, evaluasi terhadap implementasi MMQ di Indonesia perlu ditempatkan dalam konteks yang lebih luas. Bagian ini akan membandingkan kerangka regulasi Indonesia dengan Malaysia, salah satu pemimpin

pasar keuangan syariah global, dan kemudian menilai praktik MMQ dari sudut pandang filosofis tertinggi hukum Islam, yaitu *Maqasid al-Shariah*.

Studi Komparatif: Kerangka Regulasi MMQ di Indonesia vs. Malaysia

Meskipun sama-sama menjadi pionir dalam keuangan syariah, Indonesia dan Malaysia memiliki pendekatan institusional dan regulasi yang berbeda secara fundamental, yang berdampak signifikan pada pengembangan dan implementasi produk seperti MMQ (Muhajirin, 2022). Perbedaan paling mendasar terletak pada kedudukan dan kekuatan otoritas syariah di kedua negara. Di Malaysia, *Shariah Advisory Council* (SAC) merupakan badan yang didirikan di bawah bank sentral, yaitu Bank Negara Malaysia (BNM). Berdasarkan Central Bank of Malaysia Act 2009, fatwa atau putusan yang dikeluarkan oleh SAC bersifat mengikat secara hukum (*legally binding*) bagi lembaga keuangan syariah dan, yang lebih penting, bagi pengadilan sipil yang menyidangkan sengketa keuangan syariah.¹ Jika pengadilan menghadapi pertanyaan terkait hukum syariah, mereka wajib merujuk kepada SAC, dan putusan SAC bersifat final. Struktur ini menciptakan jalur komando yang tunggal dan terpadu, di mana fatwa syariah dan regulasi keuangan berasal dari sumber yang terharmonisasi, sehingga meminimalkan potensi konflik antara kepatuhan syariah dan kepastian hukum.

Sebaliknya, di Indonesia, Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) adalah lembaga independen yang merupakan bagian dari Majelis Ulama Indonesia, sebuah organisasi masyarakat sipil. Fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI pada dasarnya bersifat aspiratif secara moral dan keagamaan. Fatwa tersebut baru memperoleh kekuatan hukum mengikat setelah diadopsi dan dikodifikasikan ke dalam peraturan oleh lembaga negara, dalam hal ini Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atau menjadi bagian dari peraturan perundang-undangan (Muhajirin, 2022; Abubakar & Handayani, 2007). Sistem yang bersifat bifurkasi (terpisah) ini menciptakan potensi "disonansi regulasi-yuridis" yang telah dibahas sebelumnya. Ada jeda dan potensi pergeseran makna ketika sebuah prinsip fikih diterjemahkan menjadi fatwa oleh DSN-MUI, dan kemudian diterjemahkan lagi menjadi peraturan teknis oleh OJK.

Pendekatan Malaysia sering dianggap memberikan kepastian hukum yang lebih besar dan "fondasi yang lebih kokoh" karena adanya integrasi institusional yang kuat (Muhajirin, 2022; Abubakar & Handayani, 2007). Hal ini mengurangi ruang untuk interpretasi yang berbeda antara regulator, praktisi, dan yudikatif.

Tabel 2. Perbandingan Kerangka Regulasi MMQ: Indonesia vs. Malaysia

Aspek	Indonesia	Malaysia
Otoritas Syariah	Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), sebuah lembaga independen dari masyarakat sipil (Abubakar & Handayani, 2007).	<i>Shariah Advisory Council</i> (SAC), sebuah badan yang berada di bawah Bank Negara Malaysia (BNM) (Muhajirin, 2022).

Status Hukum Fatwa	Bersifat aspiratif hingga diadopsi oleh OJK atau menjadi bagian dari peraturan perundang-undangan (Muhajirin, 2022).	Mengikat secara hukum bagi lembaga keuangan syariah dan wajib dirujuk oleh pengadilan sipil dalam sengketa terkait. ¹
Lembaga Regulator	Otoritas Jasa Keuangan (OJK), lembaga negara yang terpisah dari bank sentral (Abubakar & Handayani, 2007).	Bank Negara Malaysia (BNM), bank sentral yang juga berfungsi sebagai regulator utama (Muhajirin, 2022).
Harmonisasi Regulasi	Terdapat dua lembaga utama (DSN-MUI dan OJK) yang berpotensi menciptakan dikoneksi atau jeda dalam proses regulasi (Abubakar & Handayani, 2007).	Terintegrasi dalam satu lembaga (BNM), yang memungkinkan harmonisasi yang lebih tinggi antara pertimbangan syariah dan regulasi keuangan (Muhajirin, 2022).

Perbandingan ini menunjukkan bahwa tantangan hukum yang dihadapi MMQ di Indonesia sebagian merupakan produk dari arsitektur kelembagaan dan regulasi yang ada.

Penilaian dari Perspektif Maqasid al-Shariah

Maqasid al-Shariah merujuk pada tujuan-tujuan luhur dan hikmah di balik penetapan hukum Islam. Konsep ini, yang dikembangkan secara sistematis oleh para ulama seperti Imam Al-Ghazali dan terutama Imam Asy-Syatibi, menyatakan bahwa tujuan utama syariah adalah untuk mewujudkan kemaslahatan (*jalb al-masalih*) dan menolak kemudaratan (*dar' al-mafasid*) bagi umat manusia (Al-Ghazālī, t.t.; Al-Shāṭibī, t.t.). Imam Asy-Syatibi dalam karyanya yang monumental, *Al-Muwafaqat*, merumuskan bahwa kemaslahatan ini terwujud melalui perlindungan terhadap lima nilai universal yang esensial (*al-dharuriyyat al-khams*): perlindungan terhadap agama (*hifz al-din*), jiwa (*hifz al-nafs*), akal (*hifz al-'aql*), keturunan (*hifz al-nasl*), dan harta (*hifz al-mal*) (Al-Shāṭibī, t.t.; Muhammad, 2023).

Evaluasi terhadap praktik KPR MMQ di Indonesia dari perspektif *maqasid* ini menunjukkan hasil yang bersifat ambivalen dan problematik. Di satu sisi, dari perspektif yang positif, MMQ berhasil mencapai beberapa tujuan syariah. Dengan menyediakan alternatif pembiayaan perumahan yang secara formal sah menurut fikih dan terhindar dari transaksi berbasis bunga (*riba*), MMQ telah memenuhi kebutuhan sekunder (*hajiyyat*) masyarakat untuk memiliki tempat tinggal. Hal ini sejalan dengan *maqsad* untuk memberikan kemudahan (*taysir*) dan menghilangkan kesulitan. Dalam tataran formal, produk ini juga berkontribusi pada *hifz al-mal* (perlindungan harta) dengan memfasilitasi perolehan aset penting bagi keluarga

(Sueb et al., 2022).

Namun, di sisi lain, jika dianalisis lebih dalam pada tingkat substansi, praktik KPR MMQ justru berpotensi merusak beberapa *maqasid* yang lebih fundamental. Prinsip keadilan ('*adl*') adalah salah satu pilar utama dalam *maqasid al-shariah*, yang menjadi prasyarat untuk terwujudnya kemaslahatan. Praktik pengalihan risiko yang tidak seimbang, di mana nasabah menanggung hampir seluruh beban kerugian sementara bank terlindungi, secara terang-terangan mencederai prinsip keadilan ini (Basyariah, 2018; Husein, 2019). Alih-alih melindungi harta (*hifz al-mal*) kedua belah pihak secara seimbang, praktik ini cenderung hanya melindungi harta bank dengan mengorbankan harta nasabah saat terjadi risiko. Ini menciptakan hubungan yang eksploitatif, bukan kemitraan yang saling menguatkan, yang jelas bertentangan dengan semangat syariah.

Debat Hilah: Inovasi Otentik atau Replikasi Pinjaman Konvensional?

Analisis kritis terhadap kesenjangan bagi risiko dan konflik hukum, serta evaluasi dari perspektif *maqasid*, pada akhirnya bermuara pada sebuah perdebatan fundamental: apakah MMQ, dalam bentuknya yang dipraktikkan di Indonesia, merupakan sebuah inovasi yurisprudensi yang otentik, ataukah ia hanyalah sebuah bentuk *hilah* (rekayasa hukum) yang canggih? (Basyariah, 2018; Husein, 2019). *Hilah* dalam fikih merujuk pada penggunaan cara-cara atau akad-akad yang sah secara formal untuk mencapai tujuan yang pada hakikatnya dilarang atau untuk menghindari suatu kewajiban syariah. Dalam konteks ini, pertanyaannya adalah apakah struktur *syirkah-ijarah-bai'* dalam MMQ digunakan secara tulus untuk menciptakan kemitraan, atau hanya sebagai "bungkus" syariah untuk mereplikasi hasil ekonomi dan profil risiko dari sebuah pinjaman konvensional yang berbasis bunga?

Argumentasi yang mendukung MMQ sebagai inovasi otentik akan menekankan pada keabsahan formal setiap akad yang membentuknya dan kemampuannya untuk menyediakan solusi bagi kebutuhan masyarakat modern yang tidak dapat dipenuhi oleh akad-akad klasik secara tunggal. Namun, bukti-bukti yang telah diuraikan dalam analisis ini memberikan bobot yang lebih kuat pada pandangan kritis. Ketika sebuah produk yang dinamai "kemitraan" secara sistematis mengalihkan seluruh risiko kepada satu pihak, dan ketika produk tersebut pada saat diuji di pengadilan diperlakukan sama persis seperti pinjaman berjaminan, maka perbedaan antara MMQ dan KPR konvensional menjadi kabur secara substansial. Bank tetap mendapatkan keuntungan yang relatif pasti (dari *ujrah* yang sering kali ditetapkan *flat*), sementara nasabah menanggung semua risiko penurunan nilai dan kegagalan. Hasil ekonomi akhirnya sangat mirip dengan KPR konvensional: nasabah membayar sejumlah biaya (bunga atau sewa) untuk menggunakan dana bank, dan asetnya menjadi jaminan atas pengembalian pokok dana tersebut. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa praktik KPR MMQ di Indonesia saat ini lebih mendekati sebuah *hilah* yang canggih daripada sebuah manifestasi otentik dari kemitraan Islam yang berkeadilan.

Bagian IV: Proyeksi Masa Depan dan Rekomendasi Strategis

Meskipun menghadapi tantangan implementasi yang signifikan, MMQ memiliki potensi besar untuk berkembang menjadi produk pembiayaan yang benar-benar adil dan inovatif. Bagian ini akan mengeksplorasi bagaimana inovasi teknologi dapat mengatasi beberapa masalah fundamental MMQ, menyelaraskannya dengan tren pembiayaan berkelanjutan, dan merumuskan rekomendasi kebijakan yang konkret.

Potensi Inovasi Teknologi: *Fintech*, *Blockchain*, dan Jalan Menuju MMQ yang Transparan

Perkembangan teknologi finansial (*Financial Technology* atau *Fintech*) menawarkan solusi potensial untuk mengatasi masalah transparansi, efisiensi, dan bahkan pembagian risiko yang selama ini membelenggu MMQ (Abubakar & Handayani, 2007).

- **Platform *Fintech* (P2P Lending dan *Crowdfunding* Properti):** Model bisnis perbankan tradisional yang bersifat bilateral (bank-nasabah) sering kali menciptakan ketidakseimbangan kekuatan. Platform *peer-to-peer* (P2P) *lending* atau *crowdfunding* properti berbasis syariah dapat mendemokratisasi proses pembiayaan. Dalam model ini, kebutuhan pembiayaan seorang nasabah untuk membeli rumah dapat dipenuhi oleh banyak investor kecil melalui sebuah platform digital. Struktur ini secara inheren lebih menyerupai kemitraan sejati (*syirkah*) di mana risiko dan keuntungan disebar di antara banyak pihak, menciptakan ekosistem yang lebih seimbang dan transparan.²
- **Teknologi *Blockchain* dan *Smart Contracts*:** Teknologi *blockchain*, dengan sifatnya yang terdesentralisasi, transparan, dan tidak dapat diubah (*immutable*), memiliki potensi revolusioner untuk mereformasi implementasi MMQ.⁵ Penerapan *smart contracts* (kontrak pintar) di atas platform *blockchain* dapat mengotomatisasi dan menjamin integritas proses MMQ:
- **Pencatatan Kepemilikan yang Transparan:** *Smart contract* dapat secara otomatis mencatat porsi kepemilikan awal (*hishshah*) antara bank dan nasabah dalam sebuah buku besar digital yang tidak dapat dimanipulasi.
- **Penyesuaian Kepemilikan Otomatis:** Setiap kali nasabah membayar angsuran, *smart contract* dapat secara otomatis menghitung ulang dan memperbarui porsi kepemilikan kedua belah pihak. Seluruh riwayat transaksi dan perubahan kepemilikan akan tercatat secara permanen dan dapat diaudit oleh semua pihak yang berkepentingan.
- **Distribusi Sewa yang Adil:** Jika menggunakan skema *ijarah*, *smart contract* dapat diprogram untuk secara otomatis mendistribusikan pendapatan sewa (*ujrah*) kepada bank dan nasabah sesuai dengan rasio kepemilikan mereka yang dinamis pada saat itu. Hal ini akan menghilangkan praktik penetapan sewa yang kaku dan memastikan pembagian hasil yang adil dan transparan.

Dengan mengotomatisasi proses-proses ini, teknologi *blockchain* dapat secara signifikan mengurangi biaya administrasi, meningkatkan efisiensi, dan yang terpenting, membangun kepercayaan dengan memastikan bahwa ketentuan akad

kemitraan benar-benar dijalankan sesuai dengan desainnya.

Sinergi dengan Pembangunan Berkelanjutan: Menyelaraskan MMQ dengan Pembiayaan Hijau

Di tengah meningkatnya kesadaran global dan dorongan pemerintah Indonesia terhadap pembangunan berkelanjutan dan pembiayaan hijau (*green financing*), MMQ yang telah direformasi memiliki peluang strategis untuk memainkan peran penting (Abubakar & Handayani, 2007). Sifat kemitraan jangka panjang yang melekat dalam akad MMQ sangat selaras dengan tujuan kolaboratif dari proyek-proyek berkelanjutan.

Daripada hanya menjadi instrumen untuk pembiayaan konsumtif, MMQ dapat diarahkan untuk mendukung proyek-proyek yang memiliki dampak positif terhadap lingkungan dan sosial. Contohnya termasuk pembiayaan untuk pembangunan gedung bersertifikat hijau (*green certified building*), perumahan dengan desain hemat energi, atau proyek properti yang menerapkan prinsip-prinsip ramah lingkungan. Keterlibatan bank sebagai mitra, bukan sekadar kreditur, dapat mendorong adopsi standar keberlanjutan yang lebih tinggi dalam proyek yang dibiayai. Penyelarasan ini tidak hanya membuka ceruk pasar baru bagi perbankan syariah tetapi juga memperkuat relevansi MMQ dengan *maqsad* kontemporer, yaitu perlindungan lingkungan (*hifz al-bi'ah*), yang diakui oleh banyak ulama modern sebagai perluasan dari lima *maqasid* klasik.

Rekomendasi Kebijakan dan Praktis

Berdasarkan analisis komprehensif yang telah dilakukan, beberapa rekomendasi strategis diajukan untuk menjembatani "kesenjangan substansi" dalam implementasi MMQ di Indonesia:

Bagi Regulator (Otoritas Jasa Keuangan dan DSN-MUI):

1. **Harmonisasi Hukum Jaminan:** Langkah paling fundamental adalah memulai kajian dan dialog lintas lembaga (OJK, DSN-MUI, Kementerian Hukum dan HAM, Mahkamah Agung) untuk mengharmonisasikan hukum jaminan nasional dengan prinsip pembiayaan berbasis kemitraan. Perlu dijajaki kemungkinan untuk merevisi UUHT agar dapat mengakomodasi hubungan hukum non-utang-piutang, atau menciptakan kategori hukum jaminan baru yang secara spesifik dirancang untuk akad-akad berbasis *syirkah* (Laksono, 2020).
2. **Mempertegas Regulasi Bagi Risiko:** OJK perlu menyempurnakan pedoman produk MMQ dengan menetapkan aturan yang lebih ketat dan eksplisit mengenai mekanisme bagi risiko. Regulasi harus mewajibkan pembagian biaya-biaya terkait aset (misalnya, PBB, asuransi, perawatan mayor) secara proporsional. Yang terpenting, harus ada skema penyelesaian wanprestasi yang adil, di mana kerugian dari likuidasi aset (jika terjadi) ditanggung bersama, bukan dibebankan seluruhnya kepada nasabah (Basyariah, 2018; Sutono, 2020).
3. **Mendorong Transparansi Harga Sewa:** Regulator harus mendorong atau

bahkan mewajibkan bank untuk beralih dari praktik *ujrah* yang ditetapkan secara *flat* ke mekanisme yang lebih dinamis. Perlu ada kewajiban untuk melakukan peninjauan ulang (*review*) harga sewa secara berkala (misalnya, setiap dua tahun) dengan menggunakan acuan harga pasar yang independen dan transparan.

Bagi Perbankan Syariah:

1. **Restrukturisasi Produk Berbasis Substansi:** Bank syariah perlu memiliki keberanian untuk melakukan restrukturisasi produk KPR MMQ agar benar-benar mencerminkan prinsip kemitraan, meskipun ini berarti menerima profil risiko yang berbeda dari pinjaman konvensional. Ini termasuk mengembangkan klausul kontrak yang adil mengenai bagi risiko dan penyelesaian sengketa.
2. **Peningkatan Edukasi dan Transparansi Nasabah:** Investasi dalam edukasi nasabah sangat krusial. Bank harus secara jujur dan transparan menjelaskan perbedaan substantif antara MMQ sebagai kemitraan dengan KPR konvensional sebagai pinjaman, termasuk implikasi risiko bagi kedua belah pihak.
3. **Inovasi dan Adopsi Teknologi:** Bank syariah harus proaktif menjajaki dan mengadopsi solusi teknologi seperti *smart contracts* untuk meningkatkan transparansi, efisiensi, dan kepercayaan dalam pengelolaan akad MMQ (Ibrahim et al., 2023).

Bagi Akademisi dan Peneliti:

1. **Riset Empiris Lanjutan:** Diperlukan lebih banyak riset empiris kuantitatif untuk mengukur secara akurat total biaya kepemilikan (*total cost of ownership*) dan distribusi risiko riil yang dihadapi nasabah dalam skema KPR MMQ yang ada saat ini dibandingkan dengan KPR konvensional dan produk syariah lainnya.
2. **Pengembangan Model Operasional yang "Patuh Maqasid":** Akademisi perlu berkolaborasi dengan praktisi untuk mengembangkan dan mengusulkan model operasional MMQ yang tidak hanya sah secara formal (*syariah compliant*), tetapi juga selaras dengan tujuan-tujuan luhur syariah (*maqasid compliant*), terutama dalam hal keadilan dan keseimbangan risiko.

KESIMPULAN

Perjalanan dialektis *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) di Indonesia menggambarkan sebuah proses yang kompleks dan penuh tantangan, dari sebuah konsep fikih kemitraan yang diperdebatkan menjadi produk perbankan yang terstandardisasi namun secara substantif masih sangat problematis. Di satu sisi, MMQ terbukti menjadi instrumen yurisprudensi yang kuat dan fleksibel, mampu mengakomodasi perbedaan pendapat ulama (*ikhtilaf*) mengenai akad hibrida untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan modern. Legitimasi formal yang diberikan oleh Fatwa DSN-MUI dan standarisasi oleh OJK telah memberikan

landasan yang kokoh bagi MMQ untuk beroperasi di pasar.

Namun, di sisi lain, proses standardisasi regulasi dan implementasi praktis oleh perbankan telah menciptakan sebuah "kesenjangan substansi" yang signifikan antara idealisme fikih dan realitas pasar. Kesenjangan ini paling nyata termanifestasi dalam dua area kritis. Pertama, kegagalan sistematis untuk menerapkan prinsip bagi risiko (*risk sharing*) yang adil dan seimbang. Praktik pengalihan hampir seluruh risiko operasional, pasar, dan wanprestasi—kepada nasabah telah mengubah esensi MMQ dari kemitraan sejati menjadi sebuah struktur yang secara ekonomi lebih berfungsi seperti pinjaman berjaminan. Kedua, kegagalan integrasi dengan sistem hukum positif nasional, khususnya terkait hukum jaminan (UUHT), telah menetralkan karakteristik unik MMQ saat diuji di pengadilan dan menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan nasabah.

Dari perspektif *Maqasid al-Shariah*, implementasi MMQ saat ini jatuh pada posisi yang ambigu. Ia berhasil menyediakan akses pembiayaan yang sah secara formal, namun gagal mewujudkan pilar keadilan (*'adl*) yang merupakan inti dari kemaslahatan. Hal ini memunculkan pertanyaan kritis apakah produk ini merupakan inovasi otentik atau sekadar *hilah* (rekayasa hukum) untuk mereplikasi produk konvensional. Untuk mewujudkan potensi sejati MMQ sebagai instrumen pembiayaan yang berkeadilan, diperlukan langkah-langkah reformasi yang fundamental dan terkoordinasi. Harmonisasi antara hukum positif dan prinsip syariah, penyempurnaan regulasi bagi risiko yang lebih ketat, restrukturisasi produk oleh perbankan, serta pemanfaatan inovasi teknologi adalah beberapa langkah krusial yang harus ditempuh. Tanpa upaya serius untuk menjembatani kesenjangan substansi ini, MMQ akan tetap menjadi kemitraan dalam nama, bukan dalam hakikatnya, dan janji keuangan syariah untuk menghadirkan keadilan ekonomi akan tetap menjadi sebuah idealisme yang belum terwujud.

DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, L., & Handayani, T. (2007). Telaah Yuridis terhadap Pembiayaan Perumahan melalui akad Musyarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan Dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan. *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, 1(1).
- Adam, P., Imaniyati, N., & Nurhasanah, N. (2022). The construction of Musyârah Mutanâqishah (MMQ) contract in the Fatwa of National Sharia Board-Indonesian Ulema Council Number 73/DSN-MUI/XI/2008. Dalam *Routledge Handbook of Islamic Law*. Routledge.
- Al-Ghazālī, A. Ḥ. (t.t.). *Al-Mustashfā min 'Ilm al-Uṣūl*. Dar al-Kutub al-Ilmiyah.
- al-Kathīrī, Ṭ. bin 'Umar bin Ḥaydara. (t.t.). *Al-'Uqud al-Maliyah al-Murakkabah: Haqīqatuhā, wa Hukmuhā*. Diakses dari <https://www.alukah.net/>
- Al-Shāṭibī, A. I. I. ibn M. (t.t.). *Al-Muwāfaqāt fī Uṣūl al-Sharī'ah* (M. Diraz, Ed.). Maktabah al-Tijariyah al-Kubra.
- Amiruddin. (2018). Analisis Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Fatwa Dns-Mui

- Dan Peraturan. *Iltizam Journal of Sharia Economic Research*, 2(2).
- Anam, M. K. (2023). *Analisis Putusan Hakim Tentang Wanprestasi Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G.S/2022/PA.Jepir)*.
- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Al-Zarqa*, 11(1).
- Augusna, W. L., & Rozalinda. (2020). Analysis of Fiqh Against Hybrid Contract in Sharia Financial Institutions. *International Journal of Economics, Commerce and Management*, VIII(7).
- Bank Syariah Indonesia. (2023, 3 Desember). *BSI Tingkatkan Pembiayaan Hijau di Sektor Properti, Sudah Gandeng 3.300 Developer*. Berita.
- Bank Syariah Indonesia. (n.d.-a). *BSI Griya*. Diakses 8 Juli 2025, dari <https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/tipe/individu/parent/produk/bsi-griya>
- Bank Syariah Indonesia. (n.d.-b). *Pembiayaan KPR Sesuai Prinsip Syariah*. Diakses 8 Juli 2025, dari <https://www.bankbsi.co.id/news-update/edukasi/pembiayaan-kpr-sesuai-prinsip-syariah>
- Basyariah, N. (2018). Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 9(2).
- Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. (2008). *Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah*.
- Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. (2013). *Keputusan No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan*.
- Febriani, A. (2021). Hybrid Contract (Al-'Uqud Al-Murakkabah) Dalam Transaksi Keuangan Syari'ah. *Dirasat Islamiyah: Jurnal Kajian Keislaman dan Kemasyarakatan*, 3(1).
- Hasanudin. (2008). *Konsep dan Standar Multi Akad Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)*.
- Humaira, & Hafliyah, T. (2023). Objek Syirkah Menjadi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqishah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 18(1).
- Husein, M. T. (2019). Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqishah. *Al-Maal: Journal of Islamic Economic and Banking*, 1(1).
- Ibrahim, A. S. M., & Hasan, A. (2023). Fitur Baru Aplikasi BSI Mobile: Produk Mitraguna Berbasis Online dengan Skema Akad Musyarakah Mutanaqisa (MMQ). *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(1).
- Jaafar, I., & Brightman, S. (2022). Islamic Finance and Green Financing: The Case of

- Green Sukuk. *International Journal of Energy Economics and Policy*, 12(5).
- Laksono, F. D. (2020). *Harmonisasi Pengaturan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Dengan Undang-Undang Hak Tanggungan*.
- Muhajirin, M. (2022). *Perbandingan Pengaturan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Antara Indonesia dan Malaysia*.
- Muhammad, O. Y. S. (2023). Analysing Banking Compliance from Maqasid Shariah Perspective: Evidence from Islamic and Conventional Bank in Indonesia. *International Journal of Current Science Research and Review*, 6(2).
- Nurbayani, & Rasma. (2021). Analisis Isu-Isu Kepatuhan Syariah Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah. *Banco: Jurnal Manajemen dan Perbankan Syariah*, 4(1).
- Nurhayati, Y., & Hasan, A. (2022). Analysis of the Mutanaqisah Musyarakah Contract as a Solution for Home Ownership Financing in Islamic Banking. *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics*, 5(1).
- Otoritas Jasa Keuangan. (2016). *OJK Launches Book on Musyarakah and Musyarakah Mutanaqishah Product Standards*. Siaran Pers.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2016). OJK Terbitkan Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah. *MySharing*.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2024). *Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah Perbankan Syariah*. OJK.
- Putusan Mahkamah Agung. (n.d.). *Direktori Putusan*. Diakses 8 Juli 2025, dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/>
- Rahmawaty. (2018). Implication of Musyarakah Mutanaqisah Contract of Syariah Banking (Study of Opportunities and Risks at Bank Mu'amalat, Manado Branch). *Tasharruf: Journal Economic and Business Of Islam*, 3(2).
- Republik Indonesia. (1996). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.
- Republik Indonesia. (2008). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*.
- Sitorus, R. (2019). *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman*.
- Sueb, M., et al. (2022). The effect of shariah board characteristics, risk-taking, and maqasid shariah on an Islamic bank's performance. *Banks and Bank Systems*, 17(1).
- Suhaidi. (2023). *Implementasi Hīlah Syar'iyah di Produk Pembiayaan Musyārahak Mutanāqīṣah di PT. Bank Aceh Syariah Batoh Kota Banda Aceh*.
- Supriani, N. (2023). *Efektivitas Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)*

Pada Pembiayaan Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank BTN Syariah Cabang Makassar.

Sutono. (2020). Implikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Perbankan Syari'ah. *AL-IQTISHOD: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Ekonomi Islam*, 8(2).

Vauziah, R. A., Muhammad, F. M., & Rahmadin, W. L. (2023). Studi Literatur implementasi fatwa No. 73 tentang Musyarakah Mutanaqishah. *Journal of Fiqh in Contemporary Financial transactions*, 1(1).

Wakhid Ahmad M. (2022). *Analisis Pelaksanaan Musyarakah Mutanaqisah Menurut Fatwa DSN MUI (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan)*.

Yulian. (2022). Transaksi Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah Menurut Pandangan Ekonomi Islam. *Jurnal Halalan Thayyiban*, 6(1).