

ANALISIS FIQH MUAMALAH TERHADAP PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH DI PERBANKAN SYARIAH

**Sumarni¹, Malika Kesya Aulia², Amanda Hirmayani³, Herni⁴, Anggun Ade
Fatrisia⁵, Hasniar⁶**

Universitas Sains Islam Al Mawaddah Warrahmah Kolaka

Sumarninaing97@gmail.com¹ Malikakesyaaulia07@gmail.com²

Hirmayaniamanda@gmail.com³ hernihery0123@gmail.com⁴

anggunadefatriya3@gmail.com⁵ hasniarklk@gmail.com⁶

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada perbankan syariah ditinjau dari perspektif fiqh muamalah. Akad MMQ merupakan salah satu inovasi produk pembiayaan syariah yang menggabungkan prinsip kemitraan (musyarakah) dan pengalihan kepemilikan secara bertahap, yang dirancang untuk menghindari praktik riba dalam pembiayaan perumahan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan normatif dan konseptual, melalui kajian terhadap literatur fiqh muamalah, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta regulasi yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif, akad Musyarakah Mutanaqishah telah memenuhi rukun dan syarat sah akad menurut hukum Islam serta memiliki dasar hukum yang kuat melalui Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Mekanisme kepemilikan bersama, pembayaran ujah atas pemanfaatan aset, dan pengalihan porsi kepemilikan secara bertahap mencerminkan prinsip keadilan dan kemaslahatan. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan sejumlah tantangan, seperti potensi dominasi risiko pada nasabah dan kecenderungan penyimpangan dari prinsip kemitraan yang ideal. Oleh karena itu, diperlukan penguatan implementasi akad secara substantif agar selaras dengan nilai-nilai fiqh muamalah dan maqashid al-syariah.

Kata kunci: Fiqh Muamalah, Musyarakah Mutanaqishah, Pembiayaan Rumah, Perbankan Syariah

Abstract

This study aims to analyze the implementation of the Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) contract in home financing products of Islamic banking institutions from the perspective of fiqh muamalah. Musyarakah Mutanaqishah represents an innovative Islamic financing scheme that combines partnership principles with gradual transfer of ownership, designed to avoid interest-based transactions in housing finance. This research employs a qualitative method with a normative and conceptual approach by examining classical and contemporary fiqh muamalah literature, the fatwas issued by the National Sharia Council of the Indonesian Ulama Council (DSN-MUI), and relevant regulatory frameworks. The findings indicate that normatively, the Musyarakah Mutanaqishah contract fulfills the essential pillars and conditions of a valid Islamic contract and is legally supported by DSN-MUI Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008. The mechanism of joint ownership, payment of ujah for asset utilization, and gradual transfer of ownership reflects the principles of justice and mutual benefit emphasized in Islamic law. However, practical implementation reveals several

challenges, including the potential imbalance of risk allocation and deviations from the ideal partnership model. Therefore, strengthening substantive compliance in the application of Musyarakah Mutanaqishah is essential to ensure alignment with the principles of fiqh muamalah and the objectives of maqashid al-shariah.

Keywords: *Fiqh Muamalah, Musyarakah Mutanaqishah, Home Financing, Islamic Banking*

A. PENDAHULUAN

Secara etimologis fiqh mempunyai arti *al-fahmu* (paham), sedangkan secara definitif, fiqh berarti “ilmu tentang hukum-hukum *syar’i* yang bersifat amaliah yang digali dan ditemukan dari dalil-dalil yang *tafsili*”. Menurut Ibnu Subhi yang dikutip prof. Dr Satria Efendi M. Zein, fiqh yaitu pengetahuan tentang hukum *syara’* yang berhubungan dengan amal perbuatan yang digali satu persatu dalilnya. Pendapat yang menarik yang perlu dikaji adalah pernyataan Imam Haramain bahwa fiqh muamalah merupakan pengetahuan hukum *syara’* dengan jalan ijtihad. Namun demikian, pula pendapat al-Amidi bahwa yang dimaksud dengan fiqh adalah ilmu hasil kajian penalaran (*nadzar* dan *istidhah*). Kata fiqh dihubungkan dengan perkataan muamalah sehingga menjadi fiqh muamalah, maka fiqh muamalah adalah hukum-hukum *syara’* yang bersifat praktis (amaliah) yang diperoleh dari dalil-dalil yang terperinci yang mengatur keperdataan seseorang dengan orang lain dalam hal persoalan ekonomi, diantaranya: dagang, pinjam-meminjam, swa-menyewa, kerja sama dagang, simpanan barang atau uang, penemuan, pengupahan, rampasan perang, utang piutang, pungutan, warisan, wasiat, nafkah, barang titipan, dan pesanan (Mardani, 2015: 1-2).

Fiqh Muamalah merupakan gabungan dari dua kalimat dari bahasa Arab al-fiqh dan al-muamalah. Secara lughawi masing-masing dapat dijelaskan: Al-fiqh berarti al-fahmu; pemahaman seperti tercermin dalam firman Allah SWT:

... Perhatikanlah, betapa kami mendatangkan tanda-tanda kebesaran Kami silih berganti agar mereka memahaminya

Hadis Rasulullah juga memakai lafadz al-fiqh untuk maksud al-fahmu:

Barang siapa yang dikehedaki Allah menjadi orang yang baik di sisiNya, niscaya akan diberikan kepadanya pemahaman dalam pengetahuan agama...

Secara terminologis, fiqh adalah salah satu bidang ilmu dalam syari’at Islam yang secara khusus membahas persoalan hukum yang mengatur berbagai aspek kehidupan manusia baik kehidupan pribadi, bermasyarakat maupun hubungan manusia dengan Penciptanya. Rumusan hukum yang ada dalam fiqh merupakan produk pemikiran para Imam Mujtahid. Ia adalah hasil analisa Imam Mujtahid terhadap teks-teks suci al-Qur’an dan al-Hadis dengan metodologi dan perangkat kerja tertentu (Afandi, 2009: 1-2).

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yaitu bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih. Kata dasar dari musyarakah adalah

syirkah yang berasal dari kata: syarakayusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah), yang berarti kerjasama. Musyarakah atau syirkah adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara mutanaqishah berasal dari kata; yataanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun, yang berarti mengurangi secara bertahap. Musyarakah mutanaqishah adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut (Rohmi, 2015: 23).

B. LANDASAN TEORI

1. Konsep Fiqh Muamalah

Fiqh muamalah merupakan cabang dari ilmu fiqh yang berfokus pada pengaturan hubungan antar manusia dalam bidang sosial dan ekonomi. Istilah fiqh secara bahasa berarti pemahaman yang mendalam, sedangkan secara istilah diartikan sebagai ilmu yang membahas hukum-hukum syariat yang bersifat praktis yang digali dari dalil-dalil terperinci. Ketika digabungkan dengan kata muamalah, maka fiqh muamalah merujuk pada ketentuan hukum Islam yang mengatur aktivitas pertukaran harta, kerja sama usaha, utang piutang, sewa menyewa, hingga berbagai bentuk transaksi ekonomi lainnya.

Dalam praktiknya, fiqh muamalah tidak hanya menitikberatkan pada aspek legal formal, tetapi juga mengedepankan nilai etika seperti kejujuran, kerelaan para pihak, keterbukaan informasi, serta keadilan dalam pembagian hak dan kewajiban. Prinsip utama yang harus dihindari dalam setiap transaksi adalah riba (tambahan yang disyaratkan dalam utang), gharar (ketidakjelasan), dan maysir (spekulasi). Oleh karena itu, fiqh muamalah menjadi fondasi utama dalam pengembangan produk lembaga keuangan syariah agar seluruh aktivitas ekonomi tetap selaras dengan tujuan syariat (maqashid al-syariah), khususnya dalam menjaga harta dan mewujudkan kemaslahatan.

2. Konsep Akad dalam Fiqh Muamalah

Akad dalam perspektif fiqh muamalah dipahami sebagai kesepakatan yang mengikat antara dua pihak atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum terhadap objek yang diperjanjikan. Keabsahan akad ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat akad, yaitu adanya para pihak yang cakap hukum, objek akad yang jelas dan halal, serta sighat (ijab dan qabul) yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak.

Akad tidak sekadar kontrak administratif, tetapi juga mengandung dimensi moral dan spiritual. Nilai keadilan, keseimbangan, dan tanggung jawab menjadi unsur penting yang membedakan akad syariah dengan kontrak konvensional. Dalam konteks perbankan syariah, akad berfungsi sebagai instrumen utama untuk

memastikan bahwa setiap produk pembiayaan berjalan sesuai dengan prinsip hukum Islam dan tidak menyimpang dari tujuan keadilan sosial.

3. Teori Musyarakah

Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih yang masing-masing memberikan kontribusi modal dalam suatu usaha atau kepemilikan aset. Keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan di awal, sedangkan kerugian ditanggung sesuai proporsi modal yang disertakan. Konsep ini menekankan prinsip *profit and loss sharing*, sehingga setiap pihak memiliki hak dan risiko yang seimbang.

Dalam lembaga keuangan syariah, musyarakah termasuk pembiayaan berbasis kemitraan, di mana bank tidak hanya berperan sebagai pemberi dana, tetapi juga sebagai mitra yang ikut menanggung risiko. Prinsip ini mencerminkan ajaran keadilan dan tanggung jawab bersama dalam Islam.

4. Teori Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah Mutanaqishah merupakan pengembangan dari akad musyarakah yang dipadukan dengan mekanisme pengalihan kepemilikan secara bertahap. Secara bahasa, musyarakah berarti kerja sama, sedangkan mutanaqishah berarti berkurang sedikit demi sedikit. Dengan demikian, akad ini menggambarkan kemitraan di mana porsi kepemilikan salah satu pihak menyusut karena dibeli secara bertahap oleh pihak lainnya hingga akhirnya menjadi pemilik penuh.

Akad ini sering digunakan dalam pembiayaan rumah di perbankan syariah. Pada tahap awal, bank dan nasabah sama-sama memiliki aset sesuai kontribusi modal. Selanjutnya, nasabah membayar angsuran yang terdiri dari dua unsur, yaitu pembayaran pembelian porsi kepemilikan bank dan pembayaran sewa (ujrah) atas bagian aset yang masih dimiliki bank. Seiring berjalannya waktu, kepemilikan bank berkurang dan kepemilikan nasabah meningkat hingga seluruh aset menjadi milik nasabah.

Musyarakah Mutanaqishah dinilai relevan dengan kebutuhan ekonomi modern karena mampu menghindari praktik riba serta menonjolkan prinsip kemitraan, keadilan, dan transparansi. Di Indonesia, penerapannya memperoleh dasar hukum melalui Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 yang menegaskan kebolehan akad ini selama memenuhi ketentuan syariah.

5. Prinsip Maqashid al-Syariah dalam Pembiayaan Syariah

Maqashid al-syariah merupakan tujuan utama ditetapkan hukum Islam, yang meliputi perlindungan agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Dalam konteks pembiayaan perbankan syariah, aspek yang paling menonjol adalah penjagaan harta (*hifz al-mal*). Setiap produk pembiayaan, termasuk Musyarakah Mutanaqishah, harus

diarahkan untuk menciptakan keadilan ekonomi, memberikan rasa aman, serta mencegah praktik yang merugikan salah satu pihak.

Dengan berlandaskan maqashid al-syariah, pembiayaan rumah melalui akad MMQ tidak hanya dipandang sebagai transaksi finansial, tetapi juga sebagai sarana mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui mekanisme yang etis, adil, dan sesuai nilai-nilai Islam.

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan normatif-empiris. Pendekatan normatif digunakan untuk mengkaji ketentuan akad Musyarakah Mutanaqishah berdasarkan perspektif fiqh muamalah, yang bersumber dari Al-Qur'an, Hadis, kaidah fiqh, pendapat ulama, serta fatwa Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang relevan.

Sementara itu, pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam praktik pembiayaan rumah pada perbankan syariah, sehingga dapat diketahui kesesuaian antara konsep normatif dan praktik di lapangan.

Lokasi penelitian dilakukan pada bank syariah yang menerapkan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam produk pembiayaan rumah (KPR Syariah). Adapun objek penelitian adalah penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam pembiayaan rumah, meliputi mekanisme akad, pembagian porsi kepemilikan, pembayaran angsuran, pengalihan kepemilikan, serta pengelolaan risiko.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari pihak bank syariah melalui wawancara dengan pegawai bank, khususnya bagian pembiayaan atau account officer, serta dokumen internal yang berkaitan dengan akad Musyarakah Mutanaqishah.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh d1. Jenis dan Pendekatan Penelitian
- c. Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian kualitatif yang menggunakan pendekatan normatif-empiris.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa teknik, antara lain:

- a. Wawancara, yang dilakukan secara mendalam (in-depth interview) kepada pihak bank syariah guna memperoleh informasi yang komprehensif mengenai praktik penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam pembiayaan rumah.
- b. Dokumentasi, yaitu pengumpulan berbagai dokumen pendukung seperti perjanjian akad pembiayaan, brosur produk, pedoman operasional bank, serta fatwa DSN-MUI yang berkaitan dengan akad yang diteliti.

- c. Studi Kepustakaan, yang dilakukan dengan menelaah dan mengkaji berbagai literatur yang relevan dengan fiqh muamalah dan konsep akad Musyarakah Mutanaqishah.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode deskriptif-analitis, melalui beberapa tahapan sebagai berikut:

- a. Menghimpun dan mengelompokkan data yang diperoleh dari hasil wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan.
- b. Menelaah secara mendalam praktik penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam pembiayaan rumah di perbankan syariah.
- c. Menganalisis dan membandingkan praktik tersebut dengan ketentuan fiqh muamalah serta fatwa DSN-MUI yang relevan.
- d. Merumuskan kesimpulan mengenai apakah penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah telah sesuai atau belum sesuai dengan prinsip-prinsip fiqh muamalah.

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan metode induktif, yaitu dengan merumuskan kesimpulan berdasarkan temuan-temuan empiris yang diperoleh dari lapangan, kemudian dianalisis dan dikaitkan dengan ketentuan normatif dalam fiqh muamalah. Melalui cara ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang utuh dan menyeluruh mengenai penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam pembiayaan rumah di perbankan syariah. Literatur kepustakaan berupa buku fiqh muamalah, jurnal ilmiah, skripsi/tesis, peraturan perundang-undangan, serta fatwa DSN-MUI yang mengatur tentang akad Musyarakah Mutanaqishah dan pembiayaan perumahan syariah.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. HASIL PENELITIAN

Islam merupakan ajaran yang bersifat paripurna karena memberikan pedoman bagi seluruh dimensi kehidupan manusia, mencakup aspek akidah, ibadah, akhlak, hingga muamalah. Di antara ajaran tersebut, muamalah yang berkaitan erat dengan ekonomi Islam menempati posisi yang sangat strategis. Para ulama sebagai penerus risalah para nabi senantiasa memberikan perhatian besar terhadap pembahasan muamalah, yang tercermin dalam karya-karya fikih klasik maupun dalam berbagai forum kajian keislaman yang mereka kembangkan.

Urgensi muamalah terletak pada fungsinya dalam mengatur pola hubungan antara individu dengan masyarakat, khususnya dalam aktivitas ekonomi. Oleh sebab itu, syariat yang bersumber dari ketetapan Ilahi hadir untuk menata interaksi ekonomi antarmanusia, dengan tujuan merealisasikan maksud-maksud syariah serta memberikan kejelasan hukum bagi setiap bentuk aktivitas muamalah yang dilakukan (Ghozali, 2025: 219).

Fiqh muamalah adalah bagian dari disiplin fikih yang membahas tata aturan interaksi antarindividu dalam bidang ekonomi, mencakup kegiatan pertukaran barang, transaksi utang-piutang, serta bentuk kemitraan usaha. Orientasi utamanya ialah menciptakan keadilan dan kemanfaatan bersama dengan tetap berpegang pada ketentuan syariah, antara lain menjauhi praktik riba, unsur ketidakjelasan (*gharar*), dan spekulasi (*maysir*). Dalam praktik keuangan kontemporer, fiqh muamalah berperan sebagai landasan yuridis bagi penerapan berbagai akad pada sistem keuangan syariah, seperti *murabahah*, *musyarakah*, dan *rahn*. Keabsahan suatu transaksi ditentukan oleh penerapan nilai-nilai dasar, antara lain kejujuran, keterbukaan informasi, serta adanya kerelaan dari para pihak yang berakad.

Munculnya transformasi ekonomi digital, termasuk perkembangan *fintech* dan perdagangan elektronik, menuntut adanya *ijtihad* yang bersifat kontekstual agar kaidah fiqh muamalah tetap sesuai dan dapat diterapkan dalam realitas masa kini. Oleh karena itu, fiqh muamalah tidak semata-mata berfungsi sebagai seperangkat norma yang kaku, melainkan memiliki karakter adaptif yang memungkinkan penyesuaian antara nilai-nilai syariah dan inovasi modern. Pendekatan tersebut menjamin bahwa setiap aktivitas transaksi mengarah pada tercapainya kemaslahatan dan terhindarnya kemudharatan, sejalan dengan tujuan fundamental syariah (Nugroho, et.al, 2022: 39).

Penerapan kaidah fiqh muamalah dalam operasional lembaga keuangan syariah semestinya berorientasi pada pencapaian tujuan utama syariat (*maqashid al-syariah*), yang meliputi perlindungan terhadap agama, keselamatan jiwa, kejernihan akal, keberlangsungan keturunan, serta keamanan harta. Dalam ranah ekonomi, orientasi tersebut diwujudkan melalui pembentukan sistem keuangan yang menjunjung keadilan, memberikan rasa aman, dan mendorong kesejahteraan masyarakat. Apabila lembaga keuangan syariah hanya melakukan perubahan istilah pada produk tanpa diikuti pembaruan substansi akad yang digunakan, maka esensi pencapaian tujuan syariat tersebut menjadi tidak terpenuhi.

Kajian fiqh muamalah tidak berhenti pada aspek formal atau kepatuhan hukum semata, melainkan juga menekankan pentingnya nilai keadilan, kemanfaatan, dan integritas dalam setiap transaksi. Nilai-nilai tersebut seharusnya menjadi dasar utama dalam perancangan maupun pengembangan inovasi produk keuangan syariah. Dalam perspektif jangka panjang, lembaga keuangan yang konsisten menerapkan fiqh muamalah secara substantif akan lebih mudah memperoleh kepercayaan publik, karena dinilai selaras dan berkomitmen terhadap prinsip-prinsip ajaran Islam (Wirananda, 2024: 37-38).

Fiqh muamalah merupakan bagian penting dari hukum Islam yang berfungsi sebagai kerangka normatif dalam mengatur berbagai bentuk interaksi sosial dan ekonomi umat. Di dalamnya, konsep akad menempati posisi yang sangat fundamental karena menjadi sarana sah untuk mengikat hubungan antara dua pihak atau lebih

dalam pertukaran hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan syariat. Akad tidak hanya dipahami sebagai kesepakatan formal semata, melainkan juga mengandung nilai-nilai etis Islam, seperti keadilan, kerelaan para pihak, dan keterbukaan, yang memastikan bahwa setiap transaksi berlangsung secara adil, transparan, serta terhindar dari unsur-unsur yang dilarang dalam Islam. Prinsip-prinsip inilah yang membedakan akad dalam fiqh muamalah dengan kontrak yang dikenal dalam sistem hukum konvensional (Seftiani, et.al 2025: 207).

Salah satu bentuk implementasi konsep akad dalam praktik keuangan syariah modern adalah akad musyarakah mutanaqisah, yang merupakan pengembangan dari akad musyarakah klasik dalam fiqh muamalah. Skema ini merepresentasikan kemitraan yang bersifat menurun, di mana nasabah dan lembaga keuangan syariah secara bersama-sama memiliki suatu aset atau proyek tertentu. Seiring berjalannya waktu, porsi kepemilikan lembaga keuangan syariah secara bertahap dialihkan kepada nasabah melalui mekanisme pembelian yang telah disepakati, hingga akhirnya kepemilikan aset tersebut sepenuhnya berada di tangan nasabah. Model akad ini mencerminkan fleksibilitas fiqh muamalah dalam merespons kebutuhan ekonomi kontemporer, tanpa meninggalkan prinsip-prinsip dasar syariah yang menekankan keadilan, kemitraan, dan kemaslahatan bagi para pihak yang terlibat (Seftiani, et.al, 2025: 214).

Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) lahir sebagai bentuk pengembangan dari akad musyarakah yang dirancang untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memiliki aset secara bertahap. Skema ini mengintegrasikan dua prinsip utama dalam fiqh muamalah, yaitu akad musyarakah sebagai bentuk kerja sama kepemilikan dan akad ijarah sebagai mekanisme pemanfaatan aset. Melalui penggabungan kedua akad tersebut, MMQ memungkinkan adanya pembagian peran dan manfaat yang jelas antara para pihak yang terlibat. Dalam praktiknya, MMQ banyak diaplikasikan pada pembiayaan rumah tinggal atau properti, serta pembiayaan kendaraan (Masse, 2025: 666).

2. PEMBAHASAN

a. Pengertian Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah Mutanaqisah tersusun dari dua istilah, yaitu *musyarakah* dan *mutanaqisah*. Istilah *musyarakah* (syaraka yusriku, syarkan, syarikan, syirkatan, syirkah) mengandung makna kerja sama, perkongsian, perserikatan, atau kemitraan antara dua pihak atau lebih (*cooperation* atau *partnership*). Adapun *mutanaqisah* (yatanaqishu, tanaqishan, mutanaqishun) berarti berkurang atau menyusut secara bertahap (*to diminish gradually*). Dengan demikian, Musyarakah Mutanaqisah dapat dipahami sebagai bentuk akad musyarakah atau syirkah di mana porsi kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (*syarik*) mengalami pengurangan secara bertahap

akibat adanya proses pembelian kepemilikan tersebut oleh pihak lainnya (Husein, 2019: 81).

Musyarakah Mutanaqishah merupakan bentuk akad kemitraan (musyarakah) di mana kepemilikan atas suatu aset tidak bersifat tetap, melainkan mengalami pengurangan secara berangsur-angsur (mutanaqishah). Pengurangan porsi kepemilikan tersebut terjadi karena salah satu pihak dalam kemitraan secara bertahap membeli bagian kepemilikan pihak lainnya. Dalam skema ini, prinsip musyarakah diterapkan pada tahap awal sebagai dasar kerja sama dan kepemilikan bersama, sementara prinsip ba'i (jual beli) digunakan sebagai mekanisme pengalihan hak kepemilikan yang dilakukan secara parsial dan berkesinambungan. Dengan penggabungan kedua prinsip tersebut, Musyarakah Mutanaqishah dirancang untuk memastikan transaksi berjalan sesuai dengan ketentuan syariah, khususnya dengan menghindari unsur riba, serta menegaskan karakter akad sebagai kemitraan yang adil dan transparan.

Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) merupakan salah satu bentuk akad kerja sama kepemilikan yang berkembang dalam praktik keuangan syariah kontemporer, khususnya pada sektor pembiayaan kepemilikan aset seperti rumah. Akad ini dirancang sebagai alternatif pembiayaan yang menekankan prinsip ketaatan, keadilan, dan penghindaran unsur riba, sehingga sesuai dengan karakteristik sistem perbankan syariah.

Secara etimologis, istilah musyarakah berasal dari kata syaraka yang berarti kerja sama atau persekutuan, sedangkan mutanaqishah bermakna berkurang secara bertahap. Dengan demikian, Musyarakah Mutanaqishah dapat dipahami sebagai akad kemitraan di mana porsi kepemilikan salah satu pihak mengalami pengurangan secara bertahap karena dialihkan kepada pihak lainnya melalui mekanisme yang telah disepakati.

Dalam literatur fiqh muamalah modern, Musyarakah Mutanaqishah dijelaskan sebagai bentuk akad syirkah yang disertai dengan janji dari salah satu mitra untuk membeli bagian kepemilikan mitra lainnya secara bertahap hingga seluruh kepemilikan tersebut berpindah sepenuhnya. Akad ini dinilai sah dan dibolehkan sepanjang memenuhi prinsip-prinsip dasar muamalah, seperti adanya kerelaan para pihak (taradhi), kejelasan objek akad, serta tidak mengandung unsur riba, gharar, dan maisir.

Di Indonesia, penerapan Musyarakah Mutanaqishah memperoleh legitimasi hukum melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah. Fatwa tersebut menjelaskan bahwa Musyarakah Mutanaqishah merupakan akad musyarakah yang porsi kepemilikan salah satu pihak berkurang karena dibeli secara bertahap oleh pihak lainnya. Keberadaan fatwa ini menjadi dasar normatif bagi

lembaga keuangan syariah dalam mengimplementasikan akad MMQ dalam pembiayaan kepemilikan aset.

Dengan karakteristik tersebut, Musyarakah Mutanaqishah dapat dikategorikan sebagai akad gabungan (hybrid contract) karena di dalamnya terdapat unsur kerja sama kepemilikan, jual beli porsi kepemilikan, dan sewa atas aset yang masih dimiliki oleh salah satu pihak. Meskipun terdiri dari beberapa unsur akad, pelaksanaannya tetap berada dalam satu kerangka transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah.

b. Mekanisme Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Rumah

Dalam praktik perbankan syariah, akad Musyarakah Mutanaqishah banyak digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Skema ini dirancang untuk menciptakan hubungan kemitraan antara bank dan nasabah, bukan hubungan utang-piutang sebagaimana yang lazim ditemukan dalam pembiayaan konvensional.

1) Kepemilikan Bersama

Tahap awal penerapan Musyarakah Mutanaqishah dimulai dengan adanya kesepakatan antara bank syariah dan nasabah untuk membeli sebuah rumah secara bersama-sama. Masing-masing pihak menyertakan modal sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan sebelumnya. Besaran modal yang disetorkan oleh bank dan nasabah menjadi dasar penentuan porsi kepemilikan atas rumah tersebut. Dengan demikian, sejak awal akad, rumah menjadi milik bersama antara bank dan nasabah sesuai dengan persentase kontribusi modal masing-masing pihak. Status kepemilikan bersama ini menunjukkan adanya hubungan kemitraan yang setara dan transparan antara kedua belah pihak.

2) Porsi Kepemilikan

Porsi kepemilikan dalam akad Musyarakah Mutanaqishah dinyatakan secara jelas dan rinci dalam akad. Salah satu karakteristik utama dari akad ini adalah sifat kepemilikannya yang tidak statis. Seiring dengan berjalannya waktu dan dilakukannya pembayaran angsuran oleh nasabah, porsi kepemilikan bank akan terus berkurang, sementara porsi kepemilikan nasabah akan meningkat secara bertahap. Setiap pembayaran angsuran oleh nasabah pada hakikatnya merupakan proses pembelian sebagian porsi kepemilikan bank. Dengan mekanisme ini, nasabah secara perlahan memperoleh hak kepemilikan yang lebih besar atas rumah yang dibiayai.

3) Pembayaran Angsuran

Dalam skema Musyarakah Mutanaqishah, pembayaran angsuran yang dilakukan oleh nasabah umumnya terdiri atas dua komponen utama. Komponen pertama adalah pembayaran untuk pembelian porsi kepemilikan bank melalui mekanisme jual beli. Komponen kedua adalah pembayaran ujarah atau sewa atas bagian rumah yang masih dimiliki oleh bank. Besaran ujarah ditentukan berdasarkan porsi kepemilikan bank yang masih tersisa. Oleh karena itu, seiring dengan

berkurangnya porsi kepemilikan bank, nilai ujarah yang harus dibayarkan oleh nasabah juga akan semakin kecil. Pola ini mencerminkan prinsip keadilan dan proporsionalitas dalam pembebanan biaya.

4) Perpindahan Kepemilikan Secara Bertahap

Perpindahan kepemilikan dalam akad Musyarakah Mutanaqishah berlangsung secara bertahap melalui proses jual beli porsi kepemilikan bank oleh nasabah. Setiap kali nasabah melakukan pembayaran angsuran, sebagian hak kepemilikan bank atas rumah tersebut berpindah kepada nasabah sesuai dengan nilai yang telah disepakati. Pada akhir masa pembiayaan, setelah seluruh porsi kepemilikan bank dibeli oleh nasabah, rumah tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Dengan demikian, akad Musyarakah Mutanaqishah memberikan kejelasan status kepemilikan dan kepastian hukum tanpa melibatkan unsur riba. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa akad Musyarakah Mutanaqishah merupakan instrumen pembiayaan kepemilikan rumah yang menempatkan bank dan nasabah sebagai mitra dalam kepemilikan aset. Bank tidak berperan sebagai pemberi pinjaman, melainkan sebagai pemilik bersama yang secara bertahap mengalihkan hak kepemilikannya kepada nasabah. Pemahaman yang utuh terhadap pengertian dan mekanisme akad ini menjadi sangat penting agar pembaca dapat memahami secara jelas objek yang dianalisis dalam kajian perbankan syariah.

c. Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Rumah

Musyarakah mutanaqishah merupakan bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu aset atau kegiatan usaha, di mana salah satu pihak secara bertahap membeli dan mengambil alih porsi kepemilikan pihak lainnya hingga pada akhirnya menjadi pemilik penuh atas aset atau usaha tersebut 45 Objek kepemilikan dalam skema ini umumnya berupa properti, seperti rumah, ruko, rusun, atau toko, namun dapat pula berbentuk aset produktif lain seperti mesin dan peralatan. Dalam kerja sama tersebut, setiap pihak menanggung keuntungan maupun kerugian sesuai dengan proporsi modal yang disertakan. Penyertaan modal dapat dilakukan baik pada usaha yang baru akan dirintis maupun pada usaha yang telah berjalan, dengan hasil usaha selanjutnya dibagikan kepada para pihak berdasarkan kesepakatan yang telah ditetapkan.

Akad musyarakah mutanaqishah pada dasarnya merupakan pengembangan dari akad musyarakah, yakni akad kerja sama yang melibatkan dua pihak atau lebih. Secara etimologis, istilah musyarakah berasal dari kata *syirkah* yang berakar dari kata *syaraka–yusyriku–syarkan–syarikan–syirkatan*, yang bermakna persekutuan atau kerja sama. Adapun kata *mutanaqishah* berasal dari *yatanaqishu–tanaqhis–tanaqishan–mutanaqishun* yang mengandung arti berkurang secara bertahap. Dengan demikian, musyarakah mutanaqishah dapat dipahami sebagai bentuk syirkah di mana

porsi kepemilikan aset atau modal salah satu pihak terus mengalami pengurangan karena dibeli secara bertahap oleh pihak lainnya, hingga kepemilikan tersebut beralih sepenuhnya (Mitasari, 2023: 213-214).

1) Struktur Akad: Musyarakah dan Ijarah

Dalam Pratiknya, pembiayaan rumah dengan akad MMQ melibatkan dua akad utama, yaitu:

a) Akad Musyarakah

Musyarakah secara etimologis berasal dari kata *syaraka* yang bermakna melakukan persekutuan atau menjalin kemitraan. Dalam kajian fikih muamalah, musyarakah dipahami sebagai akad kerja sama yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih dalam suatu kegiatan usaha tertentu, di mana setiap pihak menyertakan modal (*ra's al-māl*). Keuntungan dari usaha tersebut dibagikan sesuai dengan kesepakatan yang ditentukan di awal akad, sedangkan potensi kerugian ditanggung bersama berdasarkan perbandingan modal yang disertakan. Dalam praktik perbankan syariah, musyarakah termasuk ke dalam akad pembiayaan berbasis *equity financing*, yakni skema pembiayaan yang menitikberatkan pada kerja sama permodalan antara bank dan nasabah. Dalam hal ini, peran bank tidak semata-mata sebagai penyedia dana, tetapi dapat pula terlibat secara aktif dalam pengelolaan usaha yang dibiayai. (Masse, 2025: 666-667)

b) Akad Ijarah

Al-Ijarah merupakan akad yang memberikan hak pemanfaatan atas suatu barang atau jasa kepada pihak lain melalui mekanisme pembayaran sewa atau upah, tanpa adanya pengalihan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang yang dimanfaatkan tersebut. Secara prinsip, ijarah memiliki kemiripan dengan akad jual beli, namun perbedaan mendasarnya terletak pada objek transaksi. Dalam jual beli, objek akad berupa barang yang berpindah kepemilikan, sedangkan dalam ijarah objek akad dapat berupa barang maupun jasa yang hanya dipindahkan manfaatnya. Dengan demikian, akad ijarah dipahami sebagai perjanjian pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa disertai perpindahan hak milik atas barang tersebut. Dalam praktiknya, akad ijarah terbagi ke dalam beberapa bentuk, yaitu ijarah murni (sewa-menyewa biasa), al-ijarah wa al-iqtina atau ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT), serta ijarah dalam skema musyarakah mutanaqishah. (Dariana & Ismanto, 2020: 4)

2) Skema Pembayaran

Skema pembayaran dalam akad musyarakah mutanaqishah terdiri dari dua komponen utama, yaitu:

a) Pembayaran Ujrah (Sewa)

Pembayaran ujrah merupakan bentuk imbal jasa yang wajib disetorkan oleh nasabah kepada bank sebagai balasan atas penggunaan bagian kepemilikan aset yang masih berada di bawah hak milik bank. Dalam skema akad Musyarakah Mutanaqishah, pada tahap awal perjanjian bank dan nasabah secara bersama-sama memiliki suatu aset, seperti rumah, sesuai dengan proporsi penyertaan modal yang telah disepakati. Selama bank masih memiliki porsi kepemilikan atas aset tersebut, nasabah berkewajiban menunaikan pembayaran ujrah yang berfungsi sebagai biaya sewa atas pemanfaatan bagian aset milik bank (Ridwan dan Beik, 2016: 164). Besaran ujrah pada umumnya ditentukan sejak awal akad melalui kesepakatan bersama antara bank dan nasabah, serta dimungkinkan untuk dilakukan penyesuaian secara periodik dengan tetap berlandaskan prinsip keadilan dan kerelaan (*tarāḍin*) dari kedua belah pihak. Pembayaran ujrah tersebut tidak dapat dipersamakan dengan bunga, karena tidak timbul dari akad utang-piutang, melainkan berasal dari akad sewa (ijarah) atas manfaat penggunaan aset yang menjadi objek pembiayaan (Wahyuni, 2018: 44).

b) Pembelian Porsi Kepemilikan Bank

Selain kewajiban membayar ujrah, nasabah juga melakukan setoran pembayaran yang ditujukan untuk mengambil alih bagian kepemilikan aset yang masih dimiliki oleh bank secara bertahap. Pembayaran tersebut merupakan mekanisme peralihan hak milik atas aset dari pihak bank kepada nasabah. Setiap kali nasabah melakukan angsuran, porsi kepemilikan bank akan berkurang, sementara porsi kepemilikan nasabah meningkat secara proporsional. (Antonio, 2025: 101)

c) Pembagian Keuntungan

Akad musyarakah masuk dalam usaha yang bersifat berbagi keuntungan dan saling menanggung kerugian (profit and loss sharing). Nisbah pembagian keuntungan dalam musyarakah menace pada kesepakatan antara mitra/ syarik, sedangkan terjadi kerugian maka dibagi berdasarkan besaran porsi modal. (Rohman & Rosyadi, 2025: 15)

d. Analisis Fiqh Muamalah terhadap Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Rumah

Kajian mengenai fiqh muamalah atas penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam pembiayaan rumah menempati posisi yang sangat sentral dan krusial dalam penelitian ini. Bagian ini menjadi fokus utama karena berisi evaluasi mendalam terhadap praktik pembiayaan perumahan berbasis MMQ, khususnya dalam menilai kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip hukum Islam. Penilaian tersebut mencakup aspek keabsahan akad, substansi hubungan hukum antar

pihak, serta implikasi keadilan yang timbul dari pelaksanaan akad bagi seluruh pihak yang terlibat di dalamnya.

Analisis yang dilakukan menggunakan pendekatan normatif-kualitatif, yakni dengan mengkaji praktik akad berdasarkan ketentuan fiqh muamalah, kaidah ushul fiqh, fatwa DSN-MUI, serta pandangan para ulama, tanpa melibatkan unsur perhitungan matematis maupun teknis keuangan. Pendekatan ini diarahkan untuk menilai akad dari perspektif hukum dan nilai-nilai syariah, bukan semata-mata dari sudut pandang keuntungan atau efisiensi ekonomi.

1) Analisis Pemenuhan Rukun dan Syarat Akad Musyarakah Mutanaqishah

Menurut fiqh muamalah, suatu akad hanya dapat dinyatakan sah dan memiliki kekuatan mengikat secara syar'i apabila seluruh rukun dan syarat akad terpenuhi sebagaimana dirumuskan oleh para ulama. Rukun akad mencakup keberadaan pihak-pihak yang berakad, objek akad, serta sighat yang berupa ijab dan qabul. Adapun syarat akad berkaitan dengan kelayakan hukum para pihak dan kejelasan unsur-unsur yang menjadi bagian dari akad tersebut.

a) Para Pihak yang Berakad (*Al-'Aqidain*)

Dalam akad Musyarakah Mutanaqishah, pihak-pihak yang terlibat adalah bank syariah dan nasabah. Bank syariah berperan sebagai mitra yang menyediakan sebagian dana untuk pembiayaan rumah, sedangkan nasabah bertindak sebagai mitra yang turut menyertakan modal serta menjadi pihak yang menggunakan dan menempati aset tersebut. Ditinjau dari perspektif fiqh muamalah, kedua pihak ini telah memenuhi kualifikasi sebagai subjek hukum (*mukallaf*), yaitu memiliki kecakapan bertindak (*ahliyah*), berakal sehat, dewasa secara hukum, serta melaksanakan akad berdasarkan kerelaan tanpa adanya unsur paksaan. Prinsip kerelaan (*taradhi*) ini merupakan asas fundamental dalam transaksi Islam, yang menegaskan bahwa setiap akad harus dilandasi kesepakatan bersama, kejujuran, dan keterbukaan antar pihak. Dengan demikian, keberadaan bank syariah dan nasabah dalam akad MMQ telah memenuhi rukun akad dari sisi para pelaku transaksi.

b) Objek Akad (*Ma'qud 'Alaih*)

Objek akad dalam Musyarakah Mutanaqishah adalah rumah atau properti yang dibiayai beserta porsi kepemilikan modal dari masing-masing pihak. Rumah sebagai objek akad memiliki nilai ekonomi yang nyata, wujud yang jelas, dapat dimanfaatkan, serta memungkinkan pembagian kepemilikan secara proporsional antara bank dan nasabah. Dalam fiqh muamalah, objek akad disyaratkan bersifat ma'lum (diketahui dengan jelas), halal, memiliki manfaat, dan dapat diserahkan. Pada praktik MMQ, porsi kepemilikan masing-masing pihak telah ditetapkan sejak awal akad, termasuk mekanisme pengalihan kepemilikan secara bertahap dari bank kepada nasabah. Kejelasan ini menunjukkan bahwa objek akad terbebas dari unsur ketidakpastian yang

dilarang dalam syariah. Oleh sebab itu, dari aspek objek akad, Musyarakah Mutanaqishah dapat dinilai telah memenuhi syarat sah akad menurut ketentuan fiqh muamalah.

2) Ijab dan Qabul (*Shighat Akad*)

Pelaksanaan ijab dan qabul dalam akad Musyarakah Mutanaqishah diwujudkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dokumen perjanjian tersebut memuat secara jelas hak dan kewajiban masing-masing pihak, besaran porsi kepemilikan, tata cara pembayaran, serta mekanisme pengalihan kepemilikan rumah secara bertahap. Dalam fiqh muamalah kontemporer, akad tertulis dipandang sah sebagai bentuk *sighat* selama mampu merepresentasikan kehendak para pihak secara tegas dan tidak menimbulkan ambiguitas. Dengan demikian, *sighat* akad dalam MMQ telah memenuhi ketentuan fiqh muamalah baik dari sisi substansi maupun bentuknya. Berdasarkan uraian tersebut, dapat ditegaskan bahwa penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam pembiayaan rumah telah memenuhi rukun dan syarat akad secara syar'i.

3) Analisis Unsur Riba

Pengembangan akad pembiayaan syariah pada dasarnya bertujuan untuk menghindari praktik riba yang secara tegas diharamkan dalam Islam. Dalam skema Musyarakah Mutanaqishah, relasi antara bank syariah dan nasabah bukanlah hubungan utang-piutang, melainkan hubungan kemitraan (*syirkah*) dalam kepemilikan aset. Keuntungan yang diperoleh bank tidak bersumber dari bunga pinjaman, melainkan berasal dari manfaat kepemilikan aset dan ujuh (sewa) atas porsi kepemilikan bank. Selama bank masih memiliki bagian kepemilikan rumah, bank berhak menerima manfaat secara proporsional. Pola ini menunjukkan tidak adanya tambahan yang disyaratkan atas pinjaman, sehingga akad MMQ tidak mengandung unsur riba.

4) Analisis Unsur Gharar

Dalam fiqh muamalah, gharar dipahami sebagai ketidakjelasan yang berpotensi menimbulkan sengketa dan merugikan salah satu pihak. Pada praktik Musyarakah Mutanaqishah, unsur-unsur utama akad seperti porsi kepemilikan, jangka waktu akad, nilai sewa, serta mekanisme peralihan kepemilikan telah dijelaskan secara rinci dan disepakati sejak awal. Kejelasan tersebut menunjukkan bahwa akad MMQ terhindar dari gharar yang bersifat berlebihan (*gharar fahisy*). Oleh karena itu, akad ini telah memenuhi prinsip kehati-hatian dan kepastian hukum sebagaimana ditekankan dalam fiqh muamalah.

5) Analisis Unsur Dzalim

Islam menempatkan prinsip keadilan sebagai landasan utama dalam setiap transaksi dan melarang segala bentuk kezaliman. Dalam Musyarakah Mutanaqishah, pembagian risiko dan manfaat dilakukan sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing pihak. Tidak terdapat pihak yang menanggung risiko

secara sepihak, dan tidak ada pihak yang memperoleh keuntungan tanpa menanggung risiko yang sepadan. Skema tersebut mencerminkan nilai keadilan ('*adl*') dan keseimbangan (*tawazun*), sehingga dapat disimpulkan bahwa akad Musyarakah Mutanaqishah tidak mengandung unsur dzalim.

a) Prinsip Kepemilikan Bersama dan Pengurangan Porsi Kepemilikan Bank Secara Bertahap

Karakteristik utama Musyarakah Mutanaqishah terletak pada adanya kepemilikan bersama antara bank syariah dan nasabah atas rumah yang dibiayai. Kepemilikan ini bersifat tidak permanen bagi bank dan secara bertahap dialihkan kepada nasabah seiring dengan pembayaran yang dilakukan sesuai kesepakatan akad. Selama bank masih memiliki porsi kepemilikan, bank berhak memperoleh manfaat dan wajib menanggung risiko sesuai dengan bagiannya. Seiring berkurangnya porsi kepemilikan bank, hak dan risiko yang melekat pada bank juga ikut menurun. Mekanisme ini selaras dengan kaidah fiqh *al-ghunmu bi al-ghurmi*, yang menegaskan bahwa keuntungan harus sejalan dengan risiko yang ditanggung. Dengan demikian, konsep kepemilikan dalam MMQ mencerminkan prinsip keadilan dan tanggung jawab bersama sebagaimana diajarkan dalam fiqh muamalah.

b) Kesesuaian dengan Fatwa DSN-MUI dan Pendapat Ulama Fiqh

Pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam pembiayaan rumah memperoleh dasar legitimasi syariah melalui Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah. Fatwa tersebut menegaskan bahwa akad MMQ diperbolehkan sepanjang memenuhi prinsip kepemilikan nyata, pengalihan porsi kepemilikan secara bertahap, serta terbebas dari unsur riba, gharar, dan dzalim. Pandangan ini sejalan dengan pendapat para ulama fiqh kontemporer yang memandang Musyarakah Mutanaqishah sebagai bentuk ijtihad modern yang relevan untuk menjawab kebutuhan masyarakat, khususnya dalam pembiayaan perumahan, tanpa mengesampingkan prinsip-prinsip dasar syariah.

c) Kesimpulan Analisis Fiqh Muamalah

Berdasarkan hasil analisis fiqh muamalah dengan pendekatan normatif-kualitatif, dapat disimpulkan bahwa penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam pembiayaan rumah telah memenuhi ketentuan syariah secara komprehensif. Akad ini sah dari aspek rukun dan syarat, tidak mengandung unsur riba, gharar, maupun dzalim, serta mencerminkan nilai keadilan, kemitraan, dan kepemilikan bersama yang menjadi karakter utama ekonomi Islam. Dengan demikian, Musyarakah Mutanaqishah dapat diposisikan sebagai instrumen pembiayaan perumahan yang tidak hanya sah secara hukum Islam, tetapi juga merepresentasikan nilai-nilai etika dan keadilan sosial dalam praktik muamalah Islam.

e. Permasalahan dan Tantangan dalam Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah

Pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam pembiayaan perumahan pada lembaga perbankan syariah pada kenyataannya menghadapi beragam persoalan dan tantangan dari sudut pandang fiqh muamalah. Walaupun secara normatif akad ini telah dinyatakan sah dan dibolehkan melalui fatwa DSN-MUI, praktik implementasinya di lapangan masih memunculkan sejumlah problem fiqh yang perlu dikaji secara kritis agar penerapannya tetap berada dalam koridor prinsip-prinsip syariah dan tidak bergeser menuju pola pembiayaan konvensional. (Kadir, et.al, 2022)

1) Penggabungan Dua Akad (Musyarakah dan Ijarah)

Isu fiqh yang kerap menjadi perdebatan dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah adalah penggabungan dua jenis akad, yakni akad musyarakah dan akad ijarah, dalam satu rangkaian transaksi. Dalam kajian fiqh muamalah, dikenal adanya larangan menggabungkan dua akad dalam satu transaksi (*nahy 'an shafqatayn fi shafqah wahidah*) apabila penggabungan tersebut menimbulkan unsur gharar, riba, atau ketidakjelasan hak dan kewajiban di antara para pihak yang berakad (Muharni, 2025). Dalam mekanisme MMQ, bank dan nasabah terlebih dahulu menjalin akad musyarakah untuk memperoleh rumah secara bersama-sama. Setelah itu, bagian kepemilikan bank disewakan kepada nasabah melalui akad ijarah, sementara nasabah secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank tersebut. Dari sudut pandang fiqh, skema ini diperbolehkan sepanjang masing-masing akad dilakukan secara terpisah, tidak saling mengikat dengan syarat yang tidak sah, serta memenuhi rukun dan syarat setiap akad. Akan tetapi, dalam praktik perbankan, sering dijumpai kedua akad tersebut dituangkan dalam satu dokumen atau satu paket perjanjian, yang berpotensi menimbulkan keraguan (*syubhat*) terhadap keabsahan akad serta bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dalam penerapan syariah.

2) Penentuan Ujrah (Sewa)

Permasalahan fiqh berikutnya berkaitan dengan penetapan ujrah atau nilai sewa dalam akad ijarah. Dalam ketentuan fiqh muamalah, ujrah wajib ditentukan secara jelas, adil, dan sebanding dengan manfaat nyata dari objek yang disewakan. Dalam skema MMQ, ujrah dibayarkan oleh nasabah kepada bank sebagai imbalan atas pemanfaatan bagian kepemilikan rumah yang masih dimiliki oleh bank (Naviva, 2022). Dalam praktik perbankan syariah, penentuan ujrah sering kali dikaitkan langsung dengan besaran angsuran pembiayaan dan ditetapkan berdasarkan jangka waktu tertentu, bahkan tidak jarang mengikuti pola margin tetap sebagaimana pembiayaan konvensional. Kondisi ini memunculkan kritik dari perspektif fiqh, karena secara ideal ujrah seharusnya bersifat fleksibel dan proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan bank yang terus berkurang, bukan ditentukan secara

kaku sejak awal akad. Apabila ujarah tidak merepresentasikan manfaat riil dan hanya berfungsi untuk menjamin keuntungan pasti bagi bank, maka substansi syariah dalam akad ijarah menjadi dipertanyakan.

3) Risiko yang Ditanggung Bank dan Nasabah

Dalam prinsip dasar fiqh muamalah, akad musyarakah meniscayakan adanya pembagian risiko (*risk sharing*) antara para pihak sesuai dengan kontribusi modal masing-masing. Baik bank maupun nasabah semestinya menanggung risiko atas aset yang dimiliki secara bersama, termasuk risiko kerusakan, penurunan nilai, maupun risiko akibat keadaan di luar kendali (*force majeure*) (Hamin, 2017). Namun demikian, dalam praktik MMQ di perbankan syariah, kerap ditemukan bahwa beban risiko lebih banyak dialihkan kepada nasabah. Bank cenderung menempatkan diri sebagai pihak yang hanya memperoleh keuntungan berupa ujarah dan pelunasan porsi kepemilikan, sementara risiko kepemilikan dialokasikan kepada nasabah melalui klausul perjanjian. Pola semacam ini tidak sejalan dengan karakter esensial musyarakah yang menuntut keseimbangan antara hak dan kewajiban, serta berpotensi mengaburkan prinsip keadilan yang menjadi ruh akad syariah.

4) Praktik yang Cenderung Menyerupai Pembiayaan Konvensional

Tantangan fiqh yang paling mendasar adalah kecenderungan penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah yang menyerupai skema pembiayaan konvensional berbasis kredit. Adanya pola angsuran tetap, kepastian keuntungan bagi bank sejak awal, serta minimnya risiko yang ditanggung bank menjadikan MMQ kerap dipandang hanya sebagai perubahan terminologi dari kredit konvensional ke dalam bentuk yang berlabel syariah (Kartika & Andrini, 2024). Ditinjau dari perspektif fiqh muamalah, kondisi ini berpotensi menjerumuskan pada praktik hilah (rekayasa hukum), yakni upaya menghindari riba secara formal tetapi tidak secara substansial. Akad syariah sejatinya tidak hanya menekankan kepatuhan pada aspek legal-formal, melainkan juga harus mencerminkan nilai-nilai maqashid al-shariah seperti keadilan, kemaslahatan, dan keterbukaan. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan syariah yang lebih ketat serta komitmen kuat dari perbankan syariah untuk menerapkan MMQ secara autentik, bukan sekadar menyesuaikan sistem konvensional. Uraian mengenai permasalahan dan tantangan tersebut menegaskan bahwa penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah tidak cukup hanya didasarkan pada legitimasi fatwa semata, tetapi juga menuntut konsistensi pelaksanaan yang selaras dengan prinsip-prinsip fiqh muamalah. Tanpa penerapan yang hati-hati dan substantif, akad ini berisiko kehilangan esensi syariahnya dan berubah menjadi instrumen pembiayaan yang secara praktik tidak berbeda dari sistem konvensional.

E. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis fiqh muamalah yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam pembiayaan rumah pada perbankan syariah secara normatif telah memiliki landasan syariah yang kuat. Akad ini memenuhi rukun dan syarat sah akad menurut fiqh muamalah, baik dari aspek subjek hukum, objek akad, maupun sighat akad yang didasarkan pada prinsip kerelaan, kejelasan, dan keadilan. Selain itu, penerapan MMQ juga memperoleh legitimasi melalui Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008, sehingga secara yuridis-syar'i dapat dinilai sah dan diperbolehkan sebagai instrumen pembiayaan kepemilikan rumah dalam sistem perbankan syariah.

Dari perspektif substansi hukum Islam, akad Musyarakah Mutanaqishah pada dasarnya dirancang untuk menghindari unsur riba, gharar, dan kezaliman dengan menempatkan bank dan nasabah dalam hubungan kemitraan kepemilikan, bukan hubungan utang-piutang. Mekanisme kepemilikan bersama, pembayaran ujah atas manfaat aset, serta pengalihan porsi kepemilikan secara bertahap mencerminkan prinsip keadilan dan keseimbangan sebagaimana diajarkan dalam fiqh muamalah. Selama penerapannya dilakukan secara konsisten dengan prinsip risk sharing dan proporsionalitas manfaat serta risiko, akad MMQ mampu merepresentasikan nilai-nilai maqashid al-syariah, khususnya dalam menjaga harta dan mewujudkan kemaslahatan bagi para pihak.

Namun demikian, penelitian ini juga menemukan adanya sejumlah tantangan dalam praktik penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah di perbankan syariah. Penggabungan akad musyarakah dan ijarah dalam satu rangkaian transaksi, penetapan ujah yang cenderung kaku, serta kecenderungan pengalihan risiko secara dominan kepada nasabah berpotensi menggeser substansi akad dari prinsip kemitraan menuju pola pembiayaan yang menyerupai sistem konvensional. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pengawasan syariah, konsistensi implementasi akad secara substantif, serta komitmen lembaga keuangan syariah untuk tidak sekadar memenuhi aspek legal-formal, tetapi juga menjaga ruh keadilan dan kemaslahatan yang menjadi inti dari fiqh muamalah. Dengan demikian, akad Musyarakah Mutanaqishah dapat berfungsi secara optimal sebagai instrumen pembiayaan syariah yang autentik dan berintegritas.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, M. Y. (2009). *Fiqh muamalah dan implementasinya dalam lembaga keuangan syariah*. Yogyakarta: Logung Pustaka.
- Antonio, M. S. (2015). Konsep musyarakah mutanaqishah dalam pembiayaan syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*, 5(2).

- Dariana, D., dan Ismanto, W. (2020). Analisis pembiayaan multijasa dengan akad ijarah. *Jurnal Perbankan Syariah*, 1(1), 1–14.
- Ghozali, M., Nurtajuddin, A. N., dan Ramadhan, A. H. (2025). Muamalah fiqh analysis of murabahah. *Al-Afkar: Journal for Islamic Studies*, 8(1).
- Hamin, M. W. (2017). Perlindungan hukum bagi nasabah (debitur) bank sebagai konsumen pengguna jasa bank terhadap risiko dalam perjanjian kredit bank. *Lex Crimen*, 6(1).
- Huda, N., dan Nasution, M. E. (2016). Analisis implementasi musyarakah mutanaqishah pada perbankan syariah. *Jurnal Al-Iqtishad*, 8(1).
- Husein, M. T. (2019). Telaah kritis akad musyarakah mutanaqishah. *Journal of Islamic Economics and Banking*, 1(1), 81.
- Kadir, S., et al. (2022). Implementasi akad musyarakah mutanaqishah di lembaga keuangan Islam. *Islamic Economic and Business Journal*, 4(2), 1–19.
- Kartika, M., dan Andrini, R. (2024). Kegiatan usaha bank syariah dan perbedaannya dengan konvensional. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 2(5).
- Mardani. (2015). *Fiqh ekonomi syariah: Fiqh muamalah*. Jakarta: Prenada Media.
- Masse, R. A., et al. (2025). Akad musyarakah dan MMQ (musyarakah mutanaqishah): Penerapan dan tantangan yang dihadapi. *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner*, 1(3), 665–675.
- Mitasari, V., Ramadhan, A., dan Rahmawati. (2023). Penerapan akad musyarakah mutanaqishah dalam pembiayaan KPR syariah di Bank BSI. *Jurnal Ekonomi*, 6(2), 211–219.
- Muharni, Y., et al. (2025). Dinamika akad tunggal dan akad multi-kontrak pada lembaga keuangan syariah bank. *Eco-Iqtishodi: Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 6(2), 185–194.
- Naviva, D. U. (2022). Fenomena penentuan ujrak pada sewa tanah sawah dalam meningkatkan kesejahteraan petani dalam perspektif Islam. *Keadaban: Jurnal Sosial dan Humaniora*, 4(1), 9–32.
- Nugroho, A. P., et al. (2025). Peran akad rahn dalam pembiayaan UMKM: Tinjauan literatur fiqh muamalah. *Media Riset Bisnis Manajemen Akuntansi*, 1(1).
- Ridwan, A. H., dan Beik, I. S. (2016). Penerapan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan perumahan syariah. *Jurnal Iqtishadia*, 9(2).
- Rohman, A., et al. (2025). *Akad MMQ (musyarakah mutanaqishah) dalam transaksi muamalah maliyah*. Yogyakarta: Muhammadiyah University Press.

Rohmi, P. K. (2015). Implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat Lumajang. *Iqtishoduna: Jurnal Ekonomi Islam*, 4(1), 17–37.

Seftiani, F. H., Widi, H. L., Azharah, S. L., dan Alfin, A. (2025). Kesesuaian konsep akad fiqh muamalah dengan produk keuangan syariah kontemporer. *Jurnal Ilmiah Manajemen dan Kewirausahaan*.

Wahyuni, S. (2018). Musyarakah mutanaqishah dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah. *Jurnal Al-Amwal*, 10(1).

Wirananda, D. A. (2024). Tinjauan fiqh muamalah terhadap lembaga keuangan syariah. *Al-Ikram: Jurnal Pendidikan Guru Madrasah Ibtidaiyah*, 2(2).