



Analisis Komparatif Pembiayaan MMQ dan KPR Konvensional

Ina Naila Sakinah¹, Sherli Ramadhani², Alfiyah Salwa Azizah³,

Muh Furqan Al Faruqi⁴, Kamaruddin⁵

¹²³⁴⁵ Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Email : mawaddaina@gmail.com¹, Sherliramadhani141@gmail.com², alfiyahsalwa21@icloud.com³,

muhf58025@gmail.com⁴, dr.kamaruddin46@gmail.com⁵

Article Info

Article history:

Received Januari 3, 2025

Revised Februari 17, 2025

Accepted June 28, 2025

Keywords:

Musyarakah Mutanaqisah,
Islamic financing,
mortgage,
home ownership,
community welfare

ABSTRACT

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) is a form of sharia-based financing that offers a home ownership solution free from elements of interest (riba). This article aims to analyze the application of the MMQ contract in housing finance, compare it with the conventional mortgage scheme (Kredit Pemilikan Rumah/KPR), and evaluate its impact on community welfare. This study employs a descriptive qualitative approach through literature review of academic sources, regulations, and other relevant data. The analysis shows that MMQ is superior in terms of compliance with Islamic principles, fairness in risk sharing, and flexibility in payment structure. Furthermore, the MMQ scheme contributes to the improvement of social and economic well-being, particularly for the lower-middleincome segment of society. Nevertheless, its implementation still faces challenges such as the risk of default and the need for strengthened risk management systems. Therefore, collaboration between Islamic financial institutions, the government, and the public is essential to optimize the potential of MMQ as a fair and sustainable alternative for home financing

Corresponding Author:

Ina Naila Sakinah,

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Jl. Sultan Alauddin No.63, Romangpolong, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan

Email: mawaddaina@gmail.com

ABSTRAK

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) merupakan salah satu bentuk pembiayaan berbasis syariah yang menawarkan solusi kepemilikan rumah yang bebas dari unsur bunga (riba). Artikel ini bertujuan untuk menganalisis penerapan akad MMQ dalam pembiayaan perumahan, membandingkannya dengan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional, dan mengevaluasi dampaknya terhadap kesejahteraan masyarakat. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif melalui telaah pustaka dari sumber-sumber akademis, peraturan, dan data relevan lainnya. Hasil analisis menunjukkan bahwa MMQ unggul dalam hal kepatuhan terhadap prinsip-prinsip Islam, keadilan dalam pembagian risiko, dan fleksibilitas dalam struktur pembayaran. Lebih jauh, skema MMQ berkontribusi terhadap peningkatan kesejahteraan sosial dan ekonomi, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah-menengah. Meskipun demikian, implementasinya masih menghadapi tantangan seperti risiko gagal bayar dan perlunya penguatan sistem manajemen risiko. Oleh karena itu, kolaborasi antara lembaga keuangan Islam, pemerintah, dan masyarakat sangat penting untuk mengoptimalkan potensi MMQ sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang adil dan berkelanjutan.

Kata Kunci : Musyarakah Mutanaqisah, pembiayaan Islam, hipotek, kepemilikan rumah, kesejahteraan masyarakat

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan akan rumah yang layak merupakan salah satu aspek mendasar dalam upaya menciptakan kehidupan yang sejahtera. Di Indonesia, tantangan dalam sektor perumahan menjadi semakin kompleks seiring pertumbuhan penduduk yang signifikan dan urbanisasi yang terus meningkat. Menurut situs resmi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, pemerintah telah menyediakan berbagai program pembiayaan perumahan seperti KPR FLPP guna membantu masyarakat berpenghasilan rendah. Data dari Kementerian PUPR menunjukkan bahwa Indonesia masih menghadapi backlog perumahan yang cukup besar, dengan jutaan keluarga belum memiliki akses terhadap rumah yang memadai (Kementerian PUPR 2025). Di tengah kondisi ini, sistem pembiayaan rumah menjadi penentu utama bagi masyarakat dalam mewujudkan impian memiliki tempat tinggal sendiri. Namun, dalam praktiknya, mayoritas skema pembiayaan perumahan yang tersedia di pasaran masih berbasis sistem konvensional yang menerapkan bunga atau riba. Hal ini menimbulkan keresahan, terutama bagi masyarakat Muslim yang berusaha untuk menjalani kehidupan finansial sesuai prinsip syariah. Dalam Al-Qur'an, Allah SWT secara tegas melarang riba, sebagaimana disebutkan dalam QS. Al-Baqarah ayat 275: "Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila". Ayat ini menggambarkan betapa riba tidak hanya berdampak secara ekonomi, tetapi juga menyentuh dimensi spiritual dan sosial. Sebagai respons terhadap kebutuhan akan pembiayaan yang lebih etis dan sesuai syariat, muncullah konsep Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) sebagai salah satu alternatif dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Skema ini menggabungkan prinsip kemitraan dan proses pengalihan kepemilikan secara bertahap, sehingga memungkinkan kedua belah pihak lembaga keuangan dan nasabah untuk saling berbagi risiko dan keuntungan dengan adil.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSNMUI) No.73/DSN-MUI/XI/2008 telah memberikan landasan hukum terhadap penggunaan MMQ dalam praktik pembiayaan, menjadikannya sebagai salah satu instrumen yang sah dan potensial dalam mewujudkan sistem perbankan syariah yang inklusif dan memberdayakan. Melalui studi komparatif dan analisis dampaknya terhadap kesejahteraan masyarakat, artikel ini bertujuan untuk mengevaluasi sejauh mana akad MMQ dapat menjadi solusi nyata dalam memenuhi kebutuhan rumah masyarakat Indonesia tanpa mengorbankan prinsip-prinsip syariah, serta bagaimana penerapannya mampu meningkatkan kualitas hidup dan stabilitas sosial dalam jangka panjang. Kepemilikan rumah merupakan kebutuhan primer yang terus mengalami peningkatan seiring pertumbuhan penduduk dan urbanisasi. Untuk memenuhi kebutuhan ini, berbagai skema pembiayaan ditawarkan oleh lembaga keuangan, baik yang berbasis konvensional maupun syariah. Di Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi instrumen utama dalam membantu masyarakat memperoleh hunian. KPR konvensional umumnya menerapkan sistem bunga, sedangkan KPR syariah didasarkan pada akad-akad seperti murabahah, ijarah muntahia bittamlik, dan musyarakah mutanaqisah (MMQ). Penelitian sebelumnya oleh Fifi Zhafirah membahas Analisis Perbandingan Sistem

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah dan Bank Konvensional, yang bertujuan memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai perbedaan sistem pembiayaan sebelum menentukan pilihan. Fokus penelitian ini ada pada perbandingan dari sisi investasi dan pemahaman umum terhadap dua sistem tersebut. (Zhafirah and Silvia 2024). Sementara itu, penelitian oleh Naufal Satria Nugraha dan Baidhowi meninjau perbandingan KPR konvensional dan syariah dari segi mekanisme, risiko, dan keuntungan, serta menemukan bahwa KPR syariah lebih menjamin kepastian harga namun memiliki biaya awal lebih tinggi dibandingkan KPR konvensional yang cenderung fleksibel tetapi sensitif terhadap suku bunga. (Nugraha 2025) Berbeda dari kedua penelitian tersebut, kebaruan dalam penelitian ini terletak pada fokus khusus terhadap Analisis Penerapan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan kepemilikan rumah, dan analisis mendalam terhadap dampaknya terhadap kesejahteraan masyarakat. Penelitian ini tidak hanya membandingkan aspek teknis antara MMQ dan KPR konvensional, tetapi juga menggali dimensi sosial dan ekonomi, terutama

terkait peningkatan akses rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, pemberdayaan ekonomi, dan nilai-nilai keadilan dalam pembiayaan syariah.

2. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis secara mendalam penerapan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam pembiayaan kepemilikan rumah serta membandingkannya dengan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka (library research), yaitu dengan menelaah berbagai sumber literatur yang relevan seperti buku, jurnal ilmiah, artikel, peraturan perundang-undangan, fatwa DSN-MUI, dan dokumen kebijakan terkait perbankan syariah. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan metode analisis isi (content analysis), yang berfokus pada interpretasi isi dokumen dan teori-teori yang berkaitan dengan prinsip syariah dalam pembiayaan, mekanisme akad MMQ, serta dampaknya terhadap aspek sosial dan ekonomi masyarakat. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengevaluasi keunggulan, tantangan, serta potensi implementasi MMQ dalam konteks sistem keuangan syariah di Indonesia secara komprehensif.

3. TINJAUAN PUSTAKA

3.1. Konsep Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah Mutanaqishah merupakan pengembangan dari akad musyarakah, yaitu bentuk kemitraan antara dua pihak atau lebih dalam kepemilikan dan pengelolaan suatu usaha atau aset. Secara etimologis, istilah musyarakah berakar dari kata syirkah, yang dalam bahasa Arab berarti kebersamaan atau kerja sama, dan sering dimaknai sebagai bentuk kolaborasi usaha yang melibatkan kontribusi modal dan pembagian keuntungan secara adil. Adapun istilah mutanaqishah berasal dari kata yang berarti “berkurang secara bertahap”. Dalam konteks akad ini, istilah tersebut merujuk pada pola kerja sama di mana salah satu pihak secara perlahan-lahan mengurangi porsi kepemilikannya, sementara pihak lainnya secara bertahap meningkatkan kepemilikan atas suatu barang atau aset yang menjadi objek kerja sama. Mekanisme pengalihan hak ini biasanya dilakukan melalui proses pembayaran secara berkala oleh pihak yang ingin mengambil alih kepemilikan sepenuhnya. Dengan demikian, Musyarakah Mutanaqishah atau *diminishing partnership* adalah model pembiayaan berbasis syariah yang mengedepankan prinsip kemitraan sekaligus memungkinkan terjadinya transisi kepemilikan secara berangsur hingga akhirnya seluruh hak kepemilikan berpindah kepada salah satu pihak (Imronah 2018). Akad ini menjadi solusi yang adil dan fleksibel dalam transaksi jangka panjang, khususnya dalam kepemilikan rumah atau aset produktif lainnya. Landasan hukum dan fikih dari akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) berakar pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 73/DSNMUI/XI/2008, yang menetapkan bahwa MMQ merupakan bentuk kerja sama kepemilikan (syirkah) yang diperbolehkan dalam Islam, selama mengikuti prinsip keadilan, kejelasan akad, dan tidak mengandung unsur riba ataupun gharar (Dewan syariah Nasional 2008). Fatwa ini menjelaskan bahwa dalam skema MMQ, dua pihak biasanya bank dan nasabah bersepakat untuk memiliki suatu aset secara bersama, lalu secara bertahap pihak bank menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah hingga akhirnya aset tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah (Vauziah, Muhammad, and Rahmadin 2023). Prinsip ini diperkuat dengan konsep *diminishing partnership*, yaitu pengurangan porsi kepemilikan salah satu pihak secara bertahap melalui mekanisme pembayaran, yang menjadi ciri khas MMQ. Dalam pelaksanaannya, akad ini juga didukung oleh Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 yang mengatur ketentuan teknis pengalihan kepemilikan dalam skema syariah, serta Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Dalam praktik pembiayaan rumah, MMQ telah banyak diterapkan oleh lembaga keuangan syariah sebagai alternatif dari skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional yang berbasis bunga. Model MMQ memulai proses dengan kesepakatan antara bank dan nasabah untuk membeli properti secara bersama. Selanjutnya, nasabah menempati rumah tersebut dan membayar cicilan bulanan yang terdiri dari dua komponen, yakni pembayaran sewa (ujrah) atas porsi kepemilikan bank, serta pembelian secara bertahap atas porsi tersebut. Seiring waktu, porsi kepemilikan bank menyusut dan kepemilikan nasabah meningkat, hingga akhirnya seluruh hak atas rumah berpindah ke nasabah tanpa adanya unsur riba (Iswahyuni 2022). Penelitian oleh beberapa akademisi, seperti yang dilakukan di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya dan Bank Muamalat Cabang Lumajang, menunjukkan bahwa

skema MMQ dapat memberikan manfaat besar bagi masyarakat, terutama dalam meningkatkan akses terhadap kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. (Safitri et al. 2022) MMQ juga dianggap lebih adil karena membagi risiko antara nasabah dan bank, serta memberikan kepastian hukum dan spiritual bagi umat Muslim yang ingin menghindari transaksi berbasis bunga. (Purnamasari 2022) Equations should be placed at the center of the line and provided consecutively with equation numbers in parentheses flushed to the right margin, as in (1). The use of Microsoft Equation Editor or MathType is preferred.

3.2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional merupakan salah satu bentuk layanan perbankan yang bertujuan untuk membantu masyarakat memiliki rumah dengan sistem cicilan. Dalam sistem ini, bank memberikan dana kepada nasabah untuk membeli rumah, dan nasabah berkewajiban mengembalikan dana tersebut secara bertahap, disertai pembayaran bunga yang menjadi keuntungan bagi pihak bank. Bunga tersebut dihitung berdasarkan skema tertentu, umumnya berupa bunga flat atau bunga efektif. Skema bunga flat menempatkan jumlah angsuran pokok dan bunga dalam proporsi tetap sepanjang masa pinjaman, sedangkan dalam bunga efektif, bunga dihitung berdasarkan sisa utang pokok, sehingga beban bunga lebih tinggi di awal masa kredit. Sistem ini seringkali membuat total pembayaran rumah menjadi jauh lebih besar daripada harga aslinya. Perbandingan sistem pembiayaan KPR antara bank konvensional dan bank syariah, yaitu bahwa keduanya memiliki tujuan yang sama, yaitu membantu masyarakat memiliki rumah dengan cara cicilan, namun pendekatannya sangat berbeda. KPR konvensional, seperti yang dijalankan oleh Bank BTN, menggunakan sistem bunga sebagai imbal hasil dari pinjaman yang diberikan, dengan struktur bunga flat atau efektif yang sering kali memberatkan nasabah di awal masa kredit. Di sisi lain, bank syariah seperti Bank Muamalat mengedepankan prinsip syariah yang melarang riba, dan menerapkan akad-akad seperti murabahah (jual-beli) atau ijarah muntahiyah bittamlik (sewa-beli) sebagai dasar transaksi. Perbedaan signifikan lainnya terlihat dari perlakuan terhadap nasabah bank konvensional cenderung menetapkan denda dan penyitaan apabila terjadi keterlambatan pembayaran, sedangkan bank syariah lebih mengutamakan pendekatan kemitraan dan musyawarah, serta tidak menerapkan penalti, melainkan sanksi berupa infaq sosial bila nasabah terbukti lalai tanpa alasan sah. Meskipun besaran cicilan di bank syariah tampak lebih ringan, secara total harga rumah bisa jadi lebih tinggi karena akumulasi margin. Oleh karena itu, pemilihan antara KPR konvensional dan KPR syariah sebaiknya disesuaikan dengan preferensi nilai, prinsip hidup, dan kemampuan finansial masing-masing individu. (Fatmasari 2013)

3.3. Kesejahteraan Masyarakat dalam Perspektif Ekonomi Islam

Sistem ekonomi Islam adalah sebuah konsep ekonomi yang berdasarkan pada prinsip-prinsip Islam, seperti keadilan, keberkahan, dan keseimbangan. Sistem ekonomi ini bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat dengan cara menghindari praktik-praktik yang merugikan dan mempromosikan tindakan-tindakan yang bermanfaat bagi semua pihak yang terlibat. Lembaga keuangan Islam, seperti bank syariah, juga memainkan peran penting dalam mempromosikan sistem ekonomi Islam dan kesejahteraan Masyarakat. Bank syariah beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip Islam dan menghindari praktik-praktik yang dianggap haram, seperti riba atau bunga. Berbeda dengan pendekatan ekonomi konvensional yang sering kali mendefinisikan kesejahteraan berdasarkan kemewahan materi atau capaian konsumsi, sistem ekonomi Islam memadukan nilai-nilai keimanan dalam pengambilan keputusan ekonomi. Setiap aktivitas ekonomi dalam Islam harus tunduk pada prinsip keadilan, keberkahan, dan solidaritas. Prinsip-prinsip ini dijalankan melalui mekanisme seperti zakat, wakaf, dan larangan riba, yang seluruhnya bertujuan mengurangi kesenjangan sosial dan memberdayakan kelompok masyarakat yang kurang mampu. Dengan kata lain, kesejahteraan menurut Islam bukan hanya hak istimewa segelintir orang, tetapi merupakan tanggung jawab bersama yang diwujudkan dalam sistem ekonomi yang adil dan inklusif. Dalam pandangan ini, hubungan antara manusia dan Tuhan (*hablum min Allah*) tidak dapat dipisahkan dari hubungan antara manusia dengan sesama (*habl min an-nas*). Maka dari itu, ajaran Islam sangat menekankan pentingnya amal shalih

sebagai wujud nyata keimanan, yang secara langsung berdampak pada kesejahteraan social.(Abdurrahman and Mondika 2023)

4. HASIL DAN ANALISIS

Bagian ini menyajikan hasil analisis dan pembahasan terkait perbandingan antara akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional, serta mengkaji sejauh mana penerapan MMQ dapat memberikan dampak terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat. Analisis dilakukan dengan mempertimbangkan aspek-aspek seperti mekanisme pembiayaan, tingkat kemanfaatan bagi nasabah, dan kontribusi terhadap aspek sosial ekonomi. Selain itu, dibahas pula keunggulan dan tantangan dari masing-masing skema pembiayaan guna memberikan gambaran yang komprehensif terhadap efektivitas MMQ sebagai alternatif pembiayaan yang berkelanjutan dan berkeadilan.

4.1. Perbandingan MMQ dan KPR Konvensional

Kebutuhan masyarakat akan rumah yang layak semakin mendesak, sementara kemampuan daya beli belum sepenuhnya mampu mengimbangnya. Dari kondisi inilah, skema pembiayaan rumah seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hadir sebagai salah satu solusi. Awalnya, KPR dikembangkan oleh perbankan konvensional dengan sistem bunga sebagai dasar operasionalnya. Namun, seiring waktu dan berkembangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya sistem keuangan yang selaras dengan prinsip-prinsip keadilan dan etika, perbankan syariah mulai menawarkan alternatif pembiayaan rumah melalui pendekatan yang berbeda. Tidak hanya sekedar bentuk pembiayaan, KPR berbasis syariah mencerminkan nilai-nilai partisipasi dan keadilan melalui sistem bagi hasil atau akad jual beli, yang membedakannya secara fundamental dari model konvensional yang mengandalkan bunga. Perbedaan ini mencerminkan dua cara pandang yang berbeda dalam memaknai hubungan antara lembaga keuangan dan masyarakat. konvensional terletak pada cara keduanya menangani pembiayaan dan pemberian imbal hasil, baik kepada lembaga keuangan itu sendiri maupun kepada para investornya. Dalam praktik perbankan konvensional, istilah yang digunakan untuk pembiayaan adalah loan atau pinjaman, yang umumnya disertai kompensasi berupa bunga dengan persentase tetap, baik untuk kredit maupun simpanan. Berbeda halnya dengan bank syariah, yang menggunakan istilah financing dan mendasarkan sistem imbal hasilnya pada prinsip akad atau kesepakatan.(Zhafirah and Silvia 2024)

4.1.1. Bank Syariah

Perbankan syariah, atau yang dikenal juga sebagai bank Islam, merupakan bentuk institusi keuangan modern yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam (syariah). Konsep ini mulai berkembang sejak masa awal peradaban Islam, dengan menekankan pada prinsip berbagi risiko sebagai dasar utama dalam transaksi keuangannya. Tidak seperti sistem keuangan konvensional, perbankan syariah menolak praktik yang mengandung kepastian keuntungan yang telah ditetapkan sebelumnya, sehingga mendorong sistem yang lebih adil dan berorientasi pada kemitraan.(Jannah 2023)

4.1.2. Bank Konvensional

Bank konvensional adalah lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana dengan memberikan atau mengenakan imbalan dalam bentuk bunga. Imbalan tersebut biasanya dihitung berdasarkan persentase tertentu dari jumlah dana, dan berlaku untuk jangka waktu tertentu. Umumnya, persentase bunga ini ditetapkan dalam hitungan tahunan. Bank konvensional yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang mana dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran berdasarkan prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan.(Wahyuna and Zulhamdi 2022)

Tabel 1. Perbedaan MMQ (Bank Syariah) dan Kpr Konvensional

Aspek	MMQ (Musyarakah Mutanaqishah)-Bank Syariah	KPR Konvensional-Bank Umum
Konsep Dasar	Kemitraan antara bank dan nasabah untuk membeli rumah bersama. Kepemilikan rumah berkurang dari bank dan bertambah bagi nasabah seiring waktu.	Pinjaman uang dari bank untuk membeli rumah, yang dibayar kembali dalam jangka waktu tertentu beserta bunga.
Akad/Perjanjian	Akad Musyarakah (kemitraan) dan ijarah (sewa).	Perjanjian kredit berbunga.

Imbal Hasil	Berdasarkan bagi hasil atau margin sewa yang disepakati di awal.	Berdasarkan bunga tetap atau mengembang dari pokok pinjaman.
Kepemilikan Rumah	Dimiliki bersama (bank dan nasabah), lalu kepemilikan nasabah meningkat secara bertahap.	Langsung atas nama nasabah, namun rumah menjadi angunan hingga lunas.
Risiko dan Tanggung Jawab	Risiko dibagi antara nasabah dan bank sesuai porsi kepemilikan.	Risiko ditanggung sepenuhnya oleh nasabah.
Kesesuaian Syariah	Sesuai prinsip syariah, bebas riba, dan adil.	Tidak sesuai syariah karena menggunakan sistem bunga (riba).
Pembayaran Bulanan	Termasuk porsi pembelian + sewa atas porsi bank.	Termasuk cicilan pokok + bunga.

Setelah skema perbandingan ini, pembahasan akan dilanjutkan dengan analisis lebih dalam mengenai perhitungan angsuran dan imbal hasil yang berlaku dalam kedua sistem, termasuk bagaimana struktur pembayarannya tersusun dalam jangka panjang. Selain itu, penulis juga akan mengulas risiko-risiko yang mungkin timbul dalam pembiayaan KPR konvensional maupun MMQ, serta bagaimana strategi penanganan risiko dilakukan oleh lembaga keuangan yang menerapkannya. Dengan pendekatan ini, diharapkan pembahasan tidak hanya menyentuh sisi teoritis, tetapi juga memperlihatkan relevansi dan penerapan praktis dalam konteks pembiayaan kepemilikan rumah di Indonesia saat ini.

4.1.3. Perhitungan Angsuran dan Imbal Hasil

Dalam KPR konvensional, perhitungan cicilan bulanan didasarkan pada sistem bunga tetap (fixed rate) atau bunga mengambang (floating rate). Skema ini membuat total cicilan terdiri dari pokok pinjaman dan bunga yang dikenakan bank. Contoh: Jika nasabah meminjam Rp500 juta dengan bunga 10% per tahun selama 15 tahun, maka total bunga bisa mencapai lebih dari Rp400 juta. Artinya, total pembayaran bisa mencapai Rp900 juta atau lebih, tergantung fluktuasi bunga pasar. Keuntungan bank berasal dari bunga tersebut, yang dihitung sebagai persentase dari pokok pinjaman. Sementara itu, dalam skema MMQ, perhitungan cicilan bulanan tidak menggunakan bunga, melainkan terdiri dari dua komponen utama, yaitu: Pembayaran sewa (ujrah) atas porsi rumah yang masih dimiliki bank, dan Pembelian bertahap (musyarakah mutanaqishah) terhadap porsi kepemilikan bank. Misalnya, jika rumah senilai Rp500 juta, dan bank memiliki 80% (Rp400 juta) sementara nasabah 20% (Rp100 juta), maka nasabah menyewa 80% dari rumah tersebut dan membayar sewa (ujrah) tiap bulan. Sewa ini bisa disepakati misalnya 6% per tahun dari nilai porsi bank, lalu dibagi menjadi cicilan bulanan. Di sisi lain, setiap bulan nasabah juga membeli sebagian porsi kepemilikan bank, sehingga secara bertahap porsi bank menyusut dan porsi nasabah bertambah. Jadi yang dapat kita pahami bersama bahwa, perbedaan utama terletak pada pendekatan filosofis yaitu KPR konvensional berorientasi pada utang dan bunga sedangkan dalam MMQ berbasis pada kerja sama kepemilikan dan sewa tanpa konsep riba.

4.1.4. Risiko dan Penanganannya

Dalam KPR konvensional, seluruh risiko finansial ditanggung oleh nasabah, termasuk risiko suku bunga naik, inflasi, atau bahkan penurunan nilai properti. Bank hanya bertindak sebagai pemberi dana dan tetap menagih cicilan, meskipun nilai rumah menurun atau nasabah mengalami kegagalan usaha. Ketika nasabah gagal bayar, bank akan menyita agunan (rumah) dan melelangnya. Jika hasil lelang tidak mencukupi untuk menutup sisa utang, nasabah tetap diwajibkan melunasi kekurangannya. Berbeda dengan itu, dalam pembiayaan MMQ, terdapat konsep risiko bersama pada tahap awal karena bank dan nasabah secara bersama-sama memiliki aset. Dalam teori syariah, jika rumah rusak karena force majeure (bukan kesalahan nasabah), maka kerugiannya dibagi sesuai porsi kepemilikan. Namun dalam praktik di perbankan syariah modern, risiko tetap lebih dominan di pihak nasabah, karena nasabah tetap diwajibkan membeli porsi bank secara bertahap hingga selesai. Untuk mitigasi risiko bank konvensional menerapkan:

- Penilaian kredit ketat,
- Penyesuaian bunga berkala,
- Asuransi jiwa dan properti.

Kemudian bank syariah dalam MMQ menggunakan:

- a. Penilaian kelayakan akad dan nisbah sewa,
- b. Agunan berupa rumah yang dibiayai,
- c. Proteksi risiko syariah (akad takaful/harta),
- d. Fatwa DSN-MUI yang membatasi unsur gharar dan riba.

4.2. Dampak MMQ Terhadap Kesejahteraan Masyarakat

Skema kepemilikan rumah melalui Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) memberikan dampak yang beragam terhadap kesejahteraan masyarakat. Di satu sisi, MMQ menawarkan solusi pembiayaan yang lebih ramah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, karena menerapkan sistem yang fleksibel dan sesuai dengan prinsip syariah. Hal ini memberikan harapan bagi banyak keluarga untuk memiliki rumah layak. Namun, di sisi lain, penerapan MMQ juga mengandung risiko, baik bagi pihak bank maupun nasabah, terutama terkait potensi kerugian finansial dan ketidakpastian hukum. Jika tidak dikelola dengan baik, hal ini dapat menimbulkan gangguan terhadap stabilitas ekonomi secara lebih luas (Wahyuna and Zulhamdi 2022). Perbandingan antara Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional menunjukkan adanya perbedaan mendasar dari segi prinsip dan pelaksanaannya. MMQ mengedepankan konsep kemitraan antara nasabah dan bank, di mana kepemilikan rumah dibagi secara proporsional dan berkurang seiring waktu hingga rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Sementara itu, KPR konvensional beroperasi dengan pendekatan pinjaman berbunga, di mana nasabah berkewajiban membayar cicilan tetap yang mengandung bunga selama jangka waktu tertentu. Sistem bunga pada KPR konvensional seringkali menimbulkan beban finansial tambahan, terutama dalam situasi ekonomi yang tidak stabil. Di sisi lain, MMQ menawarkan fleksibilitas pembayaran yang lebih adaptif terhadap kondisi keuangan nasabah, serta terbebas dari unsur riba, sehingga dinilai lebih adil dan sesuai dengan prinsip syariah.

Penerapan MMQ dalam pembiayaan kepemilikan rumah memiliki potensi besar dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Skema ini memberikan akses yang lebih terbuka bagi kalangan menengah ke bawah untuk memiliki rumah layak tanpa harus terjebak dalam beban bunga tinggi. Selain memberikan solusi pembiayaan yang lebih manusiawi, MMQ juga mendorong sistem keuangan yang berbasis pada keadilan, transparansi, dan tanggung jawab bersama. Keberadaan MMQ tidak hanya berperan dalam aspek ekonomi, tetapi juga turut memperkuat nilai sosial dengan menciptakan pola pembiayaan yang lebih inklusif dan berkelanjutan. Dengan demikian, MMQ tidak sekadar menjadi alternatif KPR, melainkan menjadi bagian dari upaya membangun sistem pembiayaan yang mendukung kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh. Seperti halnya sistem pembiayaan lainnya, penerapan MMQ tidak lepas dari kelebihan dan kekurangan. Di satu sisi, skema ini menawarkan sejumlah manfaat yang dapat menunjang kesejahteraan masyarakat. Namun di sisi lain, terdapat pula tantangan dan risiko yang perlu menjadi perhatian, baik dari aspek implementasi maupun keberlanjutan program. Berikut ini akan dijelaskan secara rinci dampak positif dan negatif dari penerapan MMQ dalam konteks kepemilikan rumah.

Tabel 1. Perbedaan MMQ (Bank Syariah) dan Kpr Konvensional

Dampak Positif	Dampak Negatif
<p>Kenaikan kesejahteraan: Pembiayaan rumah dengan skema MMQ dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah dengan memungkinkan mereka memiliki rumah sendiri, yang merupakan salah satu kebutuhan pokok. Kepemilikan rumah memberikan rasa aman, kenyamanan, serta memperkuat rasa kepemilikan dan stabilitas dalam kehidupan mereka. (Sari, Mursalin, and Hartini 2024).</p> <p>Peningkatan modal kerja: Skema MMQ juga dapat dimanfaatkan sebagai sumber modal kerja untuk memperluas usaha para nasabah, misalnya melalui pembelian aset seperti kendaraan atau peralatan pendukung usaha lainnya. Penggunaan ini berpotensi meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan nasabah seiring dengan berkembangnya skala usaha mereka. (Akmal 2009)</p> <p>Pengembangan Ekonomi Lokal: Pertumbuhan UMKM yang didukung oleh pembiayaan MMQ turut mendorong kemajuan ekonomi lokal. Hal ini disebabkan peran strategis UMKM dalam menggerakkan aktivitas ekonomi, menciptakan lapangan kerja,</p>	<p>Peningkatan Risiko Utang: Meskipun menggunakan prinsip bagi hasil, pembiayaan MMQ tetap mengandung risiko utang. Apabila usaha nasabah tidak berkembang sesuai harapan, mereka bisa mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban pelunasan pembiayaan. (Sari, Mursalin, and Hartini 2024)</p> <p>Potensi Ketidakadilan: Apabila mekanisme bagi hasil dalam skema MMQ tidak disusun secara adil, dapat timbul potensi ketidakadilan. Contohnya, jika porsi bagi hasil yang diterima pihak bank terlalu besar, nasabah mungkin merasa dirugikan oleh ketentuan tersebut.</p> <p>Perlu Perhatian Khusus pada Manajemen Risiko: Pembiayaan MMQ menuntut penerapan manajemen risiko yang efektif, baik oleh bank maupun nasabah. Bank harus melakukan penilaian menyeluruh terhadap kemampuan</p>

serta berkontribusi terhadap pengembangan perekonomian di tingkat lokal.(Sari, Mursalin, and Hartini 2024)

nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran, sementara nasabah perlu menyusun perencanaan keuangan yang solid dan terarah.(Sari, Mursalin, and Hartini 2024)

Pemberdayaan Masyarakat: Skema pembiayaan MMQ juga memiliki dampak positif dalam memberdayakan masyarakat, khususnya bagi kelompok rentan yang memerlukan dukungan dalam aspek ekonomi.(Ilmi et al. 2024)

Skema pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) memiliki peluang besar dalam mendorong peningkatan kesejahteraan masyarakat, terutama melalui kontribusinya terhadap pertumbuhan pendapatan, perluasan modal usaha, serta penguatan ekonomi di tingkat lokal. Meski demikian, penerapannya juga perlu diiringi dengan perhatian terhadap sisi negatif yang mungkin timbul, seperti risiko bertambahnya beban utang atau potensi ketimpangan dalam pelaksanaan. Oleh karena itu, pengelolaan risiko yang cermat dan berkeadilan menjadi faktor kunci untuk menjaga keberlanjutan serta efektivitas pembiayaan ini. Untuk memaksimalkan dampak positif dan meminimalkan dampak negatif, beberapa langkah dapat dilakukan, antara lain:

- a. Peningkatan Literasi Keuangan:
Perlu dilakukan penyuluhan dan sosialisasi secara menyeluruh mengenai pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), baik kepada calon nasabah maupun lembaga keuangan, agar semua pihak memahami konsep dasar, manfaat, serta risiko yang mungkin timbul dari skema tersebut.
- b. Penguatan Strategi Manajemen Risiko:
Evaluasi menyeluruh terhadap kapasitas pembayaran nasabah perlu dilakukan secara berkala, disertai dengan perencanaan keuangan yang matang untuk mencegah terjadinya gagal bayar atau risiko pembiayaan lainnya.
- c. Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM): Dukungan konkret seperti pelatihan keterampilan usaha, pendampingan manajerial, dan penguatan akses pasar sangat diperlukan agar pelaku UMKM mampu memanfaatkan fasilitas MMQ secara optimal dan berkelanjutan. (Sari, Mursalin, and Hartini 2024)

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) merupakan alternatif pembiayaan rumah yang berlandaskan prinsip syariah, menawarkan kemitraan antara bank dan nasabah secara adil dan bertahap dalam hal kepemilikan. Dibandingkan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional yang berbasis bunga, MMQ memberikan pendekatan yang lebih sesuai dengan nilai-nilai Islam karena bebas dari unsur riba dan lebih menekankan transparansi serta keadilan. Penerapan MMQ terbukti mampu mendorong peningkatan kesejahteraan masyarakat, khususnya kelompok menengah ke bawah, melalui kemudahan akses kepemilikan rumah dan dukungan terhadap pengembangan usaha. Namun, implementasi MMQ tetap memiliki tantangan, antara lain risiko gagal bayar, ketimpangan pembagian hasil, dan perlunya manajemen risiko yang kuat. Meski demikian, dengan tata kelola yang baik, MMQ berpotensi besar menjadi solusi pembiayaan yang inklusif, berkelanjutan, dan berorientasi pada kemaslahatan umat.

Saran

1. Pengembangan Penelitian
Metodologi dalam penelitian ini dapat dijadikan acuan untuk studi lanjut terkait MMQ di lembaga keuangan lain.
2. Rekomendasi bagi Lembaga Keuangan
Hasil studi ini diharapkan menjadi pertimbangan dalam pengembangan produk MMQ yang lebih adil dan efisien.
3. Peran Pemerintah dan Regulator

Diperlukan regulasi dan edukasi yang lebih kuat agar masyarakat memahami dan percaya terhadap pembiayaan MMQ.

4. Dampak Sosial yang Lebih Luas

MMQ harus dioptimalkan sebagai instrumen pemberdayaan ekonomi masyarakat, khususnya kalangan menengah ke bawah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Muhammad Mufid, and Arqam Arroyah Mondika. 2023. "Sistem Ekonomi Islam Dan Kesejahteraan Sosial." *JEBESH Journal Of Economics Business Ethnic and Science Histories I* (1): 140–47.
- Akmal, Ulhaq. 2009. "Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Murabahah Terhadap Pembiayaan Perumahan Griya Pada Bank Syariah Mandiri Kc Bintaro." Jakarta: PT Mizan Publika 617 (Ensiklopedia Tasawuf Imam Al-Ghazali (Mudah Memahami dan Menjalankan Kehidupan Spiritual)): 291.
- Dewan syariah Nasional. 2008. "Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DsnMui/Xi/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah." *Dewan Syariah Nasional MUI*, no. 51: 1–6.
- Fatmasari, Nabila. 2013. "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat)." *Jurnal Akuntansi AKUNESA 1* (3): 1–25.
- Ilmi, Raudhatul, Titin Agustina, Adi Ardiyansyah, and Siti Nur Hidayati. 2024. "JFINE Peran UMKM Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Perekonomian Masyarakat Kabupaten Sumbawa" 2 (2): 34–42.
- Imronah, 'Ainul. 2018. "Musyarakah Mutanaqishah." *Al-Intaj : Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah 4* (1). <https://doi.org/10.29300/aj.v4i1.1200>.
- Iswahyuni, Iswahyuni. 2022. "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Danamon Syariah KC Gunung Agung Denpasar." *Widya Balina 7* (1): 339–44. <https://doi.org/10.53958/wb.v7i1.164>.
- Jannah, Miftahul. 2023. "PEMAHAMAN MASYARAKAT TENTANG PERBANKAN SYARIAH (Studi Kasus Di Kampung Adi Jaya Kecamatan Terbanggi Besar Kabupaten Lampung Tengah)." *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam 2* (xx): 5.
- Susenas BPS 2023, Laporan Kementerian PUPR, pernyataan Wamen Fahri (21 April 2025) <http://pembiayaan.pu.go.id>
- Nugraha, Naufal Satria. 2025. "Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Konvensional Dan Bank Syariah Dalam Perbandingan Mekanisme Risiko Dan Keuntungan Bagi Nasabah" 2 (June): 159–64.
- Purnamasari, Susi. 2022. "Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Kalbar Syariah." *Jurnal Muamalat Indonesia - Jmi 2* (2): 137–49. <https://doi.org/10.26418/jmi.v2i2.58022>.
- Safitri, Linda, Lineke Regita Cahyani, Feri Susanto, Meza Alim Meliza, and Tutik Anjaswari. 2022. "Implementasi Akad Musyarakah Mutaqisah Pada Pembiayaan Kpr Di Bank Panin Dubai Syariah KC Malang." *DIES: Journal Of Dalwa Islamic Economic Studies 1* (2): 134–42. <https://doi.org/10.38073/dies.v1i2.903>
- Sari, Ela Wilfa, Supardi Mursalin, and Kustin Hartini. 2024. "Bank Syariah Indonesia Pada Pengembangan Umkm Di" 7: 165–75. H., Spud, P. T., & Psychologist, R. M. (2016). Title of journal article (not the title of the journal) goes here. *Journal of Research in Personality*, 22(3), 236-252. doi:10.1016/0032-026X.56.6.895*
- Vauziah, Riva Adha, Fattah Muharrik Muhammad, and Windi Laeli Rahmadin. 2023. "Studi Literatur Implementasi Fatwa DSN MUI No.73 Tentang Musyarakah Mutanaqishah." *Journal of Fiqh in Contemporary Financial Transactions 1* (1): 71–84. <https://doi.org/10.61111/jfcft.v1i1.439>.
- Wahyuna, Sari, and Zulhamdi Zulhamdi. 2022. "Perbedaan Perbankan Syariah Dengan Konvensional." *Al-Hiwalah : Journal Syariah Economic Law 1* (2): 183– 96. <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i2.879>.
- Zhafirah, Fifi, and Vivi Silvia. 2024. "Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Dan Bank Konvensional." *Jurnal Akuntansi Keuangan Dan Bisnis 01* (04): 554–58.