Sanjana
Jurnal Perbankan Syariah dan Ekonomi Syariah
e-ISSN : 2723-5289
Vol. 08 No. 01, (Januari: 2026)

Analisis Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Rumah di Bank BTN Syariah KC Makassar

Yuni Sartika[a], Kamaruddin[b], Supriadi[c]

[a] Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Jl. H.M. Yasin Limpo No. 36 Kel. Romang Polong, Kec. Somba Opu, Kab. Gowa, Sulawesi Selatan, 92118, yuni67007@gmail.com,
[b] Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Jl. H.M. Yasin Limpo No. 36 Kel. Romang Polong, Kec. Somba Opu, Kab. Gowa, Sulawesi Selatan, 92118, dr.kamaruddin46@gmail.com,
[c] Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Jl. H.M. Yasin Limpo No. 36 Kel. Romang Polong, Kec. Somba Opu, Kab. Gowa, Sulawesi Selatan, 92118, supriadi.hamid@uin-alauddin.ac.id.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi dan bagaimana Risk and Return Akad MMQ pada produk KPR di Bank Syariah KC Makassar, dengan fokus pada implementasi dan identifikasi risk and return yang ditimbulkan dalam pelaksanaannya. Akad MMQ merupakan salah satu bentuk pembiayaan berbasis kepemilikan bersama antara bank dan nasabah, yang menggabungkan prinsip syirkah dan ijarah dalam satu kesatuan akad. Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di Bank BTN Syariah KC Makassar umumnya telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008. Namun, pelaksanaannya belum berjalan secara konsisten sehingga bank melakukan evaluasi, penyesuaian sistem, dan penyempurnaan prosedur guna memastikan kesesuaian dengan fatwa. Risiko yang dihadapi mencakup risiko kredit,operasional, pasar, dan pemahaman. Return diperoleh dari pendapatan sewa atas porsi kepemilikan bank yang terus menurun seiring cicilan nasabah hingga aset sepenuhnya dimiliki nasabah. Strategi mitigasi risiko juga dilakukan melalui analisis karakter dan kemampuan nasabah serta evaluasi rutin atas nilai properti dan besaran sewa. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis bagi pengembangan produk pembiayaan syariah serta menjadi acuan bagi pengambil kebijakan dalam mengoptimalkan penerapan akad MMQ sesuai prinsip syariah dan regulasi yang berlaku.

Kata Kunci: Risk and Return, MMQ, KPR.

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang semakin hari semakin meningkat. Dalam konteks Indonesia, hal ini sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang tinggi, menyebabkan permintaan terhadap perumahan semakin besar(Mamluatur and Asnawi, 2019). Namun, tingginya harga tanah dan properti, serta penghasilan masyarakat yang mayoritas berada pada level menengah ke bawah menjadi penghambat utama dalam pemenuhan kebutuhan tersebut. Oleh karena itu, diperlukan solusi pembiayaan yang terjangkau dan sesuai dengan prinsip keadilan, salah satunya melalui pembiayaan berbasis syariah (Lastuti Abubakar, 2018).

Perbankan syariah hadir sebagai alternatif solusi keuangan yang sesuai dengan nilai-nilai Islam. Salah satu prinsip utama dalam perbankan syariah adalah larangan terhadap riba, gharar, dan maisir, serta penerapan akad-akad yang mendasarkan pada keadilan dan kemitraan. Dalam pembiayaan pemilikan rumah, bank syariah menggunakan beberapa jenis akad seperti murabahah (jual beli) dan musyarakah mutanaqisah (MMQ). Akad MMQ dianggap lebih sesuai dengan prinsip keadilan karena bersifat kemitraan antara bank dan nasabah, bukan hubungan debitur dan kreditur sebagaimana pada akad murabahah (Fitria Andriani, 2019).

Musyarakah Mutanaqisah adalah bentuk kerjasama antara bank dan nasabah untuk memiliki suatu aset secara bersama-sama, di mana bagian kepemilikan bank akan berkurang secara bertahap seiring dengan pembayaran cicilan nasabah. Dalam akad ini, bank menyewakan bagian kepemilikannya kepada nasabah dan mendapatkan imbal hasil berupa sewa (ujrah). Seiring waktu, porsi kepemilikan nasabah akan meningkat hingga aset sepenuhnya dimiliki oleh nasabah. Skema ini menggabungkan dua akad dalam satu kesatuan, yaitu musyarakah (kemitraan) dan ijarah (sewa)(Najikha Akhyati dan Muhammad Maksum, 2020).

Namun, implementasi akad MMQ di lapangan tidak selalu berjalan mulus. Beberapa tantangan yang muncul antara lain adalah kurangnya pemahaman masyarakat terhadap skema ini, persepsi bahwa akad MMQ serupa dengan pembiayaan konvensional, serta beban biaya yang dianggap memberatkan nasabah. Selain itu, aspek legal dan teknis pelaksanaan, seperti pengalihan hak milik dan penentuan nilai sewa, sering kali menjadi kendala dalam pelaksanaan akad MMQ secara optimal(Farida, 2021).

Bank BTN Syariah sebagai salah satu bank syariah yang menawarkan produk pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ berupaya untuk menerapkan skema ini sesuai dengan prinsip syariah (Balgis, 2017). Namun, untuk memastikan bahwa implementasinya sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008, diperlukan evaluasi menyeluruh terhadap aspek pelaksanaan, risiko yang mungkin terjadi, serta potensi keuntungan yang diperoleh oleh kedua belah pihak. Dalam konteks ini, kajian terhadap risiko (risk) dan imbal hasil (return) menjadi sangat penting.

Risiko dalam pembiayaan MMQ mencakup risiko kredit, pasar, operasional, hukum, hingga reputasi. Misalnya, risiko kredit dapat terjadi jika nasabah mengalami gagal bayar akibat PHK atau penurunan pendapatan. Risiko pasar bisa muncul karena fluktuasi nilai properti yang menjadi objek pembiayaan. Risiko operasional dan hukum dapat muncul karena kekeliruan administratif, kesalahan perhitungan ujrah, atau ketidaksesuaian prosedur dengan peraturan syariah dan regulasi pemerintah (Suci Aprilliani Utami3 A. Jajang W. Mahri, 2, 2019).

Sementara itu, return dalam akad MMQ bersumber dari pendapatan sewa atas porsi kepemilikan bank. Return ini bersifat fluktuatif karena mengikuti evaluasi tahunan dan perubahan porsi kepemilikan. Tidak seperti margin tetap dalam akad murabahah, pendapatan dalam akad MMQ lebih dinamis dan berbasis pada penggunaan aktual aset. Hal ini memberi keunggulan dalam aspek keadilan dan keseimbangan antara bank dan nasabah, namun di sisi lain membutuhkan pengelolaan yang lebih kompleks.

Penelitian-penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa implementasi akad MMQ masih menghadapi tantangan baik dalam aspek legal, teknis, maupun edukasi terhadap masyarakat. Misalnya, ada kasus pembebanan biaya sepihak, status kepemilikan yang tidak jelas, hingga praktik yang belum sesuai dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, penting dilakukan penelitian yang fokus pada evaluasi implementasi MMQ di lembaga keuangan syariah tertentu agar dapat ditemukan solusi atas permasalahan yang ada.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BTN Syariah KC Makassar. Fokus utama penelitian ini adalah pada aspek risk and return yang ditimbulkan dalam pelaksanaan akad, serta strategi mitigasi risiko yang diterapkan oleh pihak bank. Penelitian ini juga menilai kesesuaian implementasi dengan Fatwa DSN-MUI yang menjadi acuan dalam praktik perbankan syariah di Indonesia.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi dunia akademik dan praktisi perbankan syariah dalam memahami, mengembangkan, dan mengoptimalkan penerapan akad MMQ sebagai alternatif pembiayaan yang adil dan sesuai prinsip syariah. Penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan rekomendasi

kebijakan bagi pengambil keputusan dalam meningkatkan kualitas layanan pembiayaan syariah yang lebih inklusif dan berkelanjutan.

KAJIAN TEORI

Konsep *risk* (risiko) dalam pembiayaan syariah mengacu pada potensi kerugian atau ketidakpastian hasil dari suatu kegiatan usaha atau transaksi. Dalam konteks pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), risiko menjadi aspek penting karena skema ini melibatkan kemitraan antara bank dan nasabah. Risiko dapat timbul dari banyak aspek, termasuk ketidakmampuan nasabah memenuhi kewajiban pembayaran, perubahan nilai properti, serta kesalahan administratif dan hukum. Dalam teori keuangan Islam, risiko dikenal dengan istilah *gharar*, yang berarti ketidakpastian dan spekulasi yang dilarang jika berlebihan. Oleh karena itu, dalam praktik pembiayaan syariah, manajemen risiko harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian dan transparansi (Nurdiani, 2021).

Dalam praktiknya, risiko dalam MMQ terbagi menjadi beberapa jenis (Alfiana Irsyanti, 2017). Pertama, risiko kredit, yaitu risiko ketika nasabah tidak dapat membayar cicilan atau sewa tepat waktu. Hal ini dapat terjadi karena pemutusan hubungan kerja (PHK), kebangkrutan usaha, atau kondisi keuangan yang memburuk. Kedua, risiko pasar, berkaitan dengan fluktuasi nilai properti yang menjadi objek akad MMQ. Jika terjadi penurunan nilai properti, hal ini dapat mengganggu proyeksi keuntungan atau menyebabkan kerugian bagi pihak bank. Ketiga**,** risiko operasional, yang mencakup kesalahan dalam pengelolaan data, perhitungan ujrah, atau kesalahan sistem perbankan (Ajmal Nazir, 2019).

Selanjutnya, terdapat pula risiko hukum, yaitu potensi sengketa atau ketidakjelasan dalam perjanjian hukum antara bank dan nasabah. Risiko ini bisa disebabkan oleh kelemahan dokumen kontrak, perubahan regulasi, atau tidak terpenuhinya aspek legal formal dalam implementasi akad (Siti Rodiah Hasana dan Iwan Triyuwono, 2016). Di sisi lain, risiko reputasi menjadi penting ketika terdapat publikasi negatif atau ketidakpuasan nasabah terhadap skema pembiayaan MMQ. Bank syariah harus menjaga reputasinya agar tetap dipercaya oleh masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya(Rahmat, 2019).

Sementara itu, *return* (imbal hasil) merupakan keuntungan yang diperoleh dari aktivitas pembiayaan. Dalam akad MMQ, return berasal dari pendapatan sewa (ujrah) yang dibayarkan oleh nasabah atas porsi kepemilikan bank dalam aset yang dimiliki bersama. Seiring berjalannya waktu dan pembayaran cicilan oleh nasabah, porsi kepemilikan bank menurun dan demikian pula jumlah sewa yang diterima. *Return* dalam MMQ bersifat fluktuatif, tergantung pada nilai properti, kondisi pasar, dan porsi kepemilikan(Alifiani, 2017).

Berbeda dengan akad murabahah yang memberikan margin tetap sejak awal, MMQ memberikan potensi return yang lebih dinamis dan fleksibel. Dalam teori keuangan Islam, hal ini dianggap lebih adil karena mencerminkan prinsip *profit and loss sharing*. MMQ menghindari praktik penetapan margin tetap yang menyerupai bunga, dan justru mengedepankan kesepakatan hasil sewa secara proporsional. Hal ini memperkuat aspek syariah dalam struktur pembiayaan(Ainul Imronah, 2018).

Dalam pelaksanaannya, pembiayaan MMQ harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah sebagaimana ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008. Fatwa ini menyebutkan bahwa MMQ merupakan kombinasi antara akad musyarakah dan ijarah. Proses dimulai dengan pembelian aset secara bersama, lalu nasabah menyewa bagian milik bank sambil membeli secara bertahap sampai kepemilikan penuh berpindah. Fatwa juga menekankan bahwa biaya perolehan aset menjadi beban bersama, sementara biaya peralihan menjadi tanggung jawab pembeli(Muhammad Iqbal Fasa, 2016).

Teori Musyarakah dalam fiqih muamalah merujuk pada prinsip kemitraan antara dua pihak atau lebih untuk menjalankan suatu usaha atau memiliki suatu barang. Masing-masing pihak memberikan kontribusi modal dan menanggung risiko secara proporsional. Sedangkan pada Musyarakah Mutanaqisah, terjadi penyusutan porsi salah satu mitra (bank) karena adanya pembelian bertahap oleh mitra lainnya (nasabah). Akad ini menggabungkan aspek kepemilikan bersama dan penyewaan yang menjadikannya fleksibel dan adaptif untuk pembiayaan properti(Hamid et al., 2024).

Dalam konteks manajemen risiko syariah, pendekatan yang digunakan antara lain melalui analisis 4C (Astono & Septiarini, 2017): *character* (karakter nasabah), *capacity* (kemampuan membayar), *capital* (modal yang dimiliki), dan *collateral* (jaminan).

Pendekatan ini digunakan untuk menilai kelayakan nasabah dan mencegah risiko gagal bayar. Selain itu, evaluasi rutin terhadap properti dan nilai sewanya juga penting untuk menjaga keseimbangan antara return yang diterima bank dan kemampuan bayar nasabah.

Kajian teoritis terhadap MMQ menunjukkan bahwa akad ini memiliki potensi besar untuk menjadi alternatif pembiayaan yang berkeadilan dan berkesesuaian dengan maqashid syariah. Namun, keberhasilannya sangat bergantung pada penerapan prinsip syariah yang konsisten, edukasi kepada masyarakat, serta kesiapan bank dalam mengelola risiko. Oleh karena itu, kajian empiris terhadap implementasi MMQ sangat diperlukan agar praktik di lapangan benar-benar sejalan dengan teori dan ketentuan syariah.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan secara mendalam (Yusanto, 2020) implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BTN Syariah KC Makassar serta menganalisis aspek risk and return dari pelaksanaannya. Penelitian dilaksanakan di Kantor Cabang Bank BTN Syariah Kota Makassar pada bulan maret selama satu bulan pada tahun 2024. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa Bank BTN Syariah merupakan salah satu bank syariah yang aktif menggunakan akad MMQ dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan memiliki jumlah nasabah yang signifikan pada segmen ini.

Informan dalam penelitian ini ditentukan secara purposive, yaitu berdasarkan kriteria tertentu yang relevan dengan tujuan penelitian. Informan terdiri dari pegawai Bank BTN Syariah KC Makassar yang terlibat langsung dalam proses pembiayaan MMQ (seperti bagian pembiayaan, analis kredit, dan legal) serta beberapa nasabah pengguna produk KPR MMQ. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam (in-depth interview), observasi langsung terhadap proses pelayanan pembiayaan, serta dokumentasi terhadap dokumen-dokumen terkait akad dan pelaksanaan pembiayaan MMQ. Kehadiran peneliti dalam proses observasi memungkinkan untuk memperoleh data yang kontekstual dan actual (Abdussamad, 2021).

Data yang diperoleh dianalisis dengan teknik analisis data kualitatif yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Untuk menjaga validitas data, dilakukan triangulasi sumber dan teknik, yaitu dengan membandingkan hasil wawancara dari berbagai informan serta mencocokkannya dengan data dokumentasi dan hasil observasi. Data sekunder diperoleh dari dokumen internal bank, seperti SOP pembiayaan MMQ, laporan realisasi pembiayaan, serta referensi dari Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 dan regulasi yang berlaku di sektor perbankan syariah. Metodologi ini dianggap sesuai untuk menjawab rumusan masalah dan tujuan penelitian secara mendalam dan komprehensif (Umar Sidiq, 2019).

PEMBAHASAN

Implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di Bank BTN Syariah KC Makassar secara umum telah mengacu pada ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008. Fatwa ini menetapkan bahwa MMQ adalah bentuk kerja sama kepemilikan antara dua pihak atau lebih, di mana satu pihak akan mengurangi porsi kepemilikannya secara bertahap melalui mekanisme jual beli. Dalam konteks pembiayaan rumah, bank dan nasabah bersama-sama membeli properti, lalu nasabah menyewa bagian milik bank dan secara bertahap membeli porsi tersebut hingga menjadi pemilik penuh. Dari hasil observasi dan wawancara, ditemukan bahwa Bank BTN Syariah telah mengaplikasikan struktur ini dengan menempatkan aset atas nama kedua belah pihak dan menerapkan skema sewa beli (Hamid et al., 2024).

Namun dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa aspek yang belum sepenuhnya konsisten dengan prinsip-prinsip fatwa. Seperti halnya yang dikatakan (Vauziah et al., 2023), bahwa dalam akad Musyarakah Mutanaqisah perlu dilakukan evaluasi agar segala macam kekurangan dari pengimplementasian akad ini bisa diperbaiki dan kedepannya pengguna akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk kepemilikan rumah (KPR) syariah bisa diimplementasikan sesuai dengna fatwa.

Selanjutnya, meskipun struktur akad telah sesuai, proses dokumentasi dan penyampaian informasi kepada nasabah masih perlu ditingkatkan. Dari hasil wawancara, ditemukan bahwa sebagian nasabah belum memahami sepenuhnya bahwa mereka sedang terlibat

dalam skema MMQ(Purnamasari & Bustami, 2022), bukan murabahah. Hal ini dapat menimbulkan miskomunikasi dan konflik di kemudian hari, apalagi jika nasabah menganggap angsurannya bersifat tetap padahal sewa (ujrah) bersifat fluktuatif. Kurangnya sosialisasi dan edukasi ini dapat menciptakan kesan negatif terhadap produk MMQ dan merusak reputasi bank.

Bank BTN Syariah KC Makassar telah melakukan upaya untuk menyesuaikan sistem dan prosedur agar lebih sesuai dengan ketentuan syariah. Misalnya, dilakukan evaluasi tahunan terhadap nilai sewa dan porsi kepemilikan nasabah, serta dilakukan perbaikan sistem IT internal agar transaksi MMQ terdokumentasi dengan baik. Evaluasi ini juga merupakan bentuk respon terhadap prinsip *review ujrah* sebagaimana disebut dalam Fatwa DSN-MUI No.56, yang menyarankan peninjauan ulang atas sewa agar tidak merugikan salah satu pihak akibat perubahan kondisi pasar.

Dari sisi akad, Bank BTN Syariah menggunakan dua dokumen utama, yaitu akad musyarakah untuk kepemilikan awal dan akad ijarah untuk sewa. Kedua akad ini dipisahkan secara administratif dan tidak dilakukan dalam satu waktu yang bersamaan, sesuai dengan prinsip syariah yang melarang *two contracts in one* (bai'atan fi bai'ah). Namun, praktik di lapangan menunjukkan bahwa nasabah sering kali tidak memahami struktur ini sebagai dua akad terpisah, yang menyebabkan asumsi bahwa mereka hanya melakukan pinjaman biasa.

Salah satu poin penting dalam fatwa adalah pentingnya akuntabilitas dalam pelaporan porsi kepemilikan dan pengurangan porsi bank secara bertahap. Di Bank BTN Syariah KC Makassar, mekanisme ini telah diimplementasikan melalui penghitungan sistematis, di mana setiap pembayaran cicilan nasabah mencakup dua komponen: pembelian porsi aset dan pembayaran sewa. Namun, pelaporan kepada nasabah masih belum transparan sepenuhnya. Nasabah hanya menerima total nominal cicilan, tanpa rincian yang menjelaskan berapa porsi sewa dan berapa porsi pembelian. Ini menjadi kritik yang relevan dalam konteks *good governance* dan transparansi dalam perbankan syariah(Rahma et al., 2024).

Dengan mempertimbangkan yang ada, maka dapat disimpulkan bahwa implementasi akad MMQ di Bank BTN Syariah KC Makassar telah berusaha mengakomodir prinsip-

prinsip syariah dalam Fatwa DSN-MUI No.73. Namun, dalam praktiknya masih terdapat beberapa aspek yang perlu diperbaiki agar implementasi tersebut tidak hanya sah secara hukum syariah, tetapi juga memenuhi unsur keadilan, transparansi, dan perlindungan terhadap nasabah. Temuan ini sejalan dengan prinsip *maqashid syariah* dalam menjaga harta, keadilan, dan kebermanfaatan dalam aktivitas ekonomi umat.

Dalam pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BTN Syariah KC Makassar, aspek *risk* (risiko) dan *return* (imbal hasil) merupakan dua komponen utama yang saling terkait dan menentukan keberhasilan akad. MMQ sebagai skema kemitraan antara bank dan nasabah melibatkan pembagian kepemilikan aset serta penghasilan berdasarkan porsi masing-masing. Dengan struktur ini, bank tidak hanya berperan sebagai pemberi dana, tetapi juga sebagai pemilik bersama properti yang disewakan kepada nasabah. Oleh karena itu, risiko yang timbul tidak hanya berasal dari pihak nasabah tetapi juga melekat pada keterlibatan bank secara langsung dalam kepemilikan asset (Melitha Dwi Putri, 2019).

Dari hasil penelitian, risiko paling dominan dalam pelaksanaan MMQ adalah risiko kredit, yakni kemungkinan nasabah gagal dalam membayar angsuran pembelian porsi aset maupun pembayaran ujrah (sewa). Dalam jangka panjang, apalagi dengan masa pembiayaan yang lebih panjang, kondisi ekonomi nasabah bisa berubah secara drastis. PHK, meninggal dunia, atau bangkrut merupakan faktor penyebab risiko kredit. Untuk mengantisipasi hal tersebut, pihak bank menerapkan analisis 4C (*Character, Capacity, Capital, dan Collateral*) dalam proses seleksi nasabah serta mensyaratkan adanya asuransi jiwa dan asuransi kebakaran terhadap objek properti(Patimari et al., 2025).

Risiko pasar juga menjadi perhatian, karena nilai properti dapat berfluktuasi tergantung pada lokasi, inflasi, dan permintaan pasar. Penurunan harga properti dapat menurunkan nilai agunan dan berdampak pada ekspektasi return bank jika nasabah wanprestasi. Oleh karena itu, Bank BTN Syariah melakukan evaluasi nilai properti secara periodik untuk menyesuaikan nilai sewa dan memastikan bahwa aset tetap memiliki nilai pasar yang memadai.

Risiko operasional timbul dari kesalahan administratif, ketidaktepatan perhitungan ujrah, serta kurangnya pemahaman staf terhadap ketentuan syariah dan SOP MMQ. Dalam

praktiknya, ditemukan bahwa sistem internal bank belum sepenuhnya mendukung pencatatan otomatis porsi sewa dan porsi kepemilikan nasabah, sehingga masih diperlukan pemantauan manual yang berpotensi menimbulkan kesalahan. Bank juga menghadapi risiko hukum, terutama jika terjadi perbedaan interpretasi dalam perjanjian sewa atau pengalihan kepemilikan aset yang tidak sesuai prosedur.

Di sisi lain, aspek *return* dalam MMQ diperoleh dari pendapatan sewa atas porsi kepemilikan bank yang berkurang secara bertahap. Artinya, *return* yang diterima bank menurun seiring bertambahnya kepemilikan nasabah. Hal ini menciptakan sistem yang lebih adil karena bank hanya menerima ujrah atas aset yang memang masih menjadi hak miliknya. Berbeda dengan akad murabahah yang bersifat tetap, *return* dalam MMQ lebih mencerminkan prinsip keadilan dan transparansi, sesuai dengan maqashid syariah(Nurhayati & Hasan, 2022).

Selain dari ujrah, *return* juga dapat muncul dalam bentuk keuntungan modal (capital gain) jika properti mengalami kenaikan nilai selama masa pembiayaan. Namun, capital gain ini bukan komponen utama dalam skema MMQ(Asyiqin & Alfurqon, 2024), karena umumnya properti tidak dijual kembali melainkan dialihkan sepenuhnya kepada nasabah. Oleh sebab itu, *return* MMQ lebih stabil jika dibandingkan dengan investasi portofolio, tetapi membutuhkan manajemen risiko yang lebih cermat.

Strategi mitigasi yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah antara lain adalah pemberian edukasi kepada nasabah tentang skema MMQ(Firdausiah, 2024), penyesuaian sewa secara berkala, serta audit internal terhadap pelaksanaan akad. Dengan adanya evaluasi tahunan, pihak bank meninjau kembali besaran sewa yang dibebankan kepada nasabah untuk menyesuaikan dengan kondisi pasar dan porsi kepemilikan terkini. Selain itu, bank juga memastikan agar tidak terjadi "*double pricing*" sebagaimana sering dikritik dalam akad murabahah.

Penelitian ini menemukan bahwa persepsi nasabah terhadap *return* MMQ cukup positif, terutama karena struktur angsuran yang terasa lebih ringan dan fleksibel dibandingkan pembiayaan konvensional(Gunawan et al., 2023). Namun demikian, sebagian nasabah masih kurang memahami bahwa besaran ujrah dapat berubah dan tidak bersifat tetap

seperti bunga dalam sistem konvensional. Hal ini menunjukkan perlunya transparansi dan komunikasi yang lebih intensif antara bank dan nasabah agar tidak terjadi miskomunikasi.

Secara keseluruhan, aspek *risk* and *return* dalam akad MMQ di Bank BTN Syariah KC Makassar mencerminkan penerapan prinsip kemitraan yang saling menguntungkan. Meskipun terdapat risiko inheren seperti pada semua jenis pembiayaan, MMQ memberikan model pembiayaan yang lebih adil dan sesuai syariah. Dengan pengelolaan yang tepat dan edukasi yang baik kepada nasabah, akad ini berpotensi menjadi model pembiayaan utama dalam sektor properti syariah di masa depan.

SIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BTN Syariah KC Makassar secara umum telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008. Akad MMQ diterapkan dengan menggabungkan skema kepemilikan bersama dan sewa yang berakhir dengan kepemilikan penuh oleh nasabah. Skema ini merupakan alternatif pembiayaan yang lebih adil dibandingkan dengan akad murabahah karena tidak membebankan margin tetap, melainkan berdasarkan porsi kepemilikan dan manfaat yang sesungguhnya diterima nasabah.

Dalam pelaksanaannya, ditemukan bahwa bank telah menjalankan struktur akad dengan cukup baik melalui pembagian porsi kepemilikan dan penghitungan ujrah secara bertahap. Namun, implementasi di lapangan belum sepenuhnya berjalan secara konsisten. Masih ditemukan adanya pelimpahan biaya secara sepihak kepada nasabah, kurangnya transparansi dalam pelaporan rincian angsuran, serta pemahaman nasabah yang minim terhadap konsep akad MMQ. Kondisi ini menunjukkan perlunya penyempurnaan dari sisi edukasi dan manajemen risiko syariah.

Dari sisi risiko, akad MMQ memiliki berbagai potensi risiko yang harus dikelola secara cermat, mulai dari risiko kredit, risiko pasar, operasional, hingga risiko hukum. *Return* yang diperoleh bank berasal dari sewa atas porsi aset yang dimiliki, dan nilainya akan terus menurun seiring dengan bertambahnya porsi kepemilikan nasabah. Hal ini

memberikan keunggulan dalam keadilan distribusi keuntungan, tetapi menuntut bank untuk melakukan evaluasi dan pengelolaan aset secara berkelanjutan agar tetap menguntungkan.

Penelitian ini juga mengungkapkan bahwa strategi mitigasi risiko telah dijalankan oleh bank melalui analisis 4C, evaluasi sewa tahunan, dan asesmen karakter nasabah. Namun demikian, belum seluruh aspek teknis operasional berjalan optimal, terutama dalam hal sistem pencatatan dan sosialisasi produk kepada masyarakat.

Kelemahan dari penelitian ini terletak pada keterbatasan waktu observasi dan jumlah informan yang terbatas pada satu kantor cabang, sehingga hasilnya belum dapat digeneralisasi untuk seluruh praktik MMQ di bank-bank syariah lainnya. Selain itu, peneliti juga tidak melakukan pendekatan kuantitatif dalam mengukur tingkat risiko dan return secara numerik, yang sebenarnya dapat memperkaya hasil analisis.

Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan lokasi dan memperdalam pengukuran aspek kuantitatif seperti estimasi *risk and return* secara statistik. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan bagi pengembangan kebijakan pembiayaan MMQ yang lebih efisien, transparan, dan akuntabel dalam sistem perbankan syariah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Abdussamad, Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Syakir Media Press.

Ainul Imronah. (2018). Musyarakah Mutanaqishah. *Jurnal AL-INTAJ Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam*, *4*(1).

Ajmal Nazir, muhammad F. dan M. N. H. R. (2019). Manajemen Risiko Operasional Pada Lembaga Amil Zakat Nasional. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, *6*(11), 23.

Alfiana Irsyanti. (2017). Analisis Risiko Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEBI*, *1*, 6.

Alifiani. (2017). Analisis Return dan Risk atas Investasi Saham pada Perusahaan dan Komponen Go Publik di Bursa Efek Indonesia Periode 2. *Jurnal Studi Manajemen Bisnis*, *1*(1), 8.

Astono, M. H., & Septiarini, D. F. (2017). Analisis Pembiayaan Akad Mudharabah dan Musyarakah di Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah). *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, *4*(2), 159. https://doi.org/10.20473/vol4iss20172pp159-172

Asyiqin, I. Z., & Alfurqon, F. F. (2024). Musyarakah Mutanaqisah: Strengthening Islamic Financing in Indonesia and Addressing Murabahah Vulnerabilities. *Jurnal Media Hukum*, *31*(1), 1–18. https://doi.org/10.18196/jmh.v31i1.20897

Balgis, P. D. (2017). Akad Musyarakah Mutanaqisa: Inovasi Baru Produk Pembiayaan Bank Syariah. *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)*, *7*(1), 14. https://doi.org/10.21927/jesi.2017.7(1).14-21

Farida, N. (2021). *Analisis Status Kepemilikan dalam Pembiayaan Rumah (KPR) dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi Kasus Bank CIMB Niaga Syariah*. Universitas Syarif Hidayatullah.

Firdausiah, H. Z. (2024). Risk Mitigation Strategy for Problematic Mortgage Financing at Bank BTN Syariah KCPS Probolinggo 2020-2023. *IJED: International Journal of Economy Development Research*, *3*(2), 01–06. https://doi.org/10.33650/ijed.v3i2.9911

Fitria Andriani. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Az Zarqa', 11*(1), 97.

Gunawan, Y., Budiman, A., Fauziah, N., & Syamsudin, W. O. F. A. (2023). Journalist Protection on the Battlefield Under the International Humanitarian Law: Russia-Ukraine War. *Jurnal Hukum*, *39*(1), 1. https://doi.org/10.26532/jh.v39i1.24685

Hamid, S., Supriani, N., & Arsyad, K. (2024). The Effectiveness Of Implementing The Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Contract On The Financing Of Home Ownership Credit Products (KPR) BTN Syariah Makassar Branch. *Jurnal Ar-Ribh*, *7*(1). https://doi.org/10.26618/jei.v7i1.14524

Lastuti Abubakar, T. H. (2018). Telaah Yuridis terhadap Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan Syariah. *L Hukum Ekonomi Islam*, *2*.

Mamluatur and Asnawi, A. (2019). *Kesiapan Lahan Untuk Pemenuhan Perumahan Subsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Semarang.*

Melitha Dwi Putri. (2019). Implementasi Pembiayaan Refinancing dan Risiko pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Perbankan Syariah

Kota Bandung. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam (Journal of Islamic Economics and Business)*, *1*(1), 29.

Muhammad Iqbal Fasa. (2016). Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Indonesia. *Li Falah Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, *1*(2). https://doi.org/https://dx.doi.org/10.31332/lifalah.v1i2.482

Najikha Akhyati dan Muhammad Maksum. (2020). Transformasi Fatwa DSN-MUI Tentang Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal SYAR'IE*, *3*(2), 118.

Nurdiani, T. W. (2021). *Manajemen Risiko dan Implementasi Jual Beli Istishna pada Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah*. Penerbit NEM.

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 (IIJSE)*, *5*(1), 390–408. https://doi.org/10.31538/iijse.v5i1.1770

Patimari, S., Patimari, S., & Aswad Latipa, A. H. (2025). Analisis Risiko Dalam Akad Shirkah Musyarakah Mutanaqisah Pada Perbankan Syariah. *JUMABI: Jurnal Manajemen, Akuntansi Dan Bisnis*, *3*(1), 1–10. https://doi.org/10.56314/jumabi.v3i1.277

Purnamasari, S., & Bustami, B. (2022). Iplementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank KALBAR Syariah. *JURNAL MUAMALAT INDONESIA - JMI*, *2*(2). https://doi.org/10.26418/jmi.v2i2.58022

Rahma, P., M. Nawawi, Z., & Nurbaiti, N. (2024). Analysis Of Property Financing Development Using Musyarakah Mutanaqisah Contract At Islamic Banks In Medan City With ANP BOCR Approach. *Dinasti International Journal of Economics, Finance & Accounting*, *5*(3), 1284–1301. https://doi.org/10.38035/dijefa.v5i3.3062

Rahmat, E. (2019). Analisa Pembiayaan Properti Menggunakan Akad MMQ (Musyarakah Mutanaqisah). *El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Perbankan Syariah*, *2*(02), 1–26. https://doi.org/10.34005/elarbah.v2i02.540

Siti Rodiah Hasana dan Iwan Triyuwono. (2016). Manajemen Risiko Pembiayaan (Studi Kasus pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEBI Universitas Brawijaya*, *3*(2), 9.

Suci Aprilliani Utami3 A. Jajang W. Mahri, 2, M. D. P. (2019). Analisis Pembiayaan Refinancing Dan Risiko pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Produk Kepemilikan

Rumah (KPR) Di Perbankan Syariah Kota Bandung. *IQTISHADUNA*, *10*(2 SE-Articles), 173–203. https://doi.org/10.20414/iqtishaduna.v10i2.1738

Umar Sidiq, M. M. C. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif Di Bidang Pendidikan* (Anwar Mujahidin (ed.)). penerbit CV. Nata Karya.

Vauziah, R. A., Muhammad, F. M., & Rahmadin, W. L. (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

Yusanto, Y. (2020). Ragam Pendekatan Penelitian Kualitatif. *JOURNAL OF SCIENTIFIC COMMUNICATION (JSC)*, *1*(1). https://doi.org/10.31506/jsc.v1i1.7764