

IMPLEMENTASI DESAIN KONTRAK AKAD MMQ DALAM MENINGKATKAN KINERJA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH (Studi kasus pada Bank Syariah Indonesia di Sulawesi Selatan)

Rindiani¹, Andi Nurul Azmi Hajrul², Radhyia Nur Syam³, Nurul Alhidayah⁴,
Kamaruddin Arsyad⁵

¹²³⁴Prodi S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

rindianirauf05@gmail.com¹, andinurulazmihajrul@gmail.com², Radhyianursyammm@gmail.com³,
nurul_alhidayah@icloud.com⁴, dr.kamaruddin46@gmail.com⁵

ABSTRAK

Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) sebagai salah satu akad pembiayaan syariah yang fleksibel dan berbasis kemitraan, diyakini memiliki potensi yang besar untuk mendorong pertumbuhan dan stabilitas lembaga keuangan syariah (LKS). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi peran desain kontrak akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) dalam meningkatkan kinerja lembaga keuangan syariah dengan fokus studi kasus pada bank syariah indonesia (BSI) di Sulawesi Selatan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus untuk mendalami implementasi desain kontrak MMQ di BSI Sulawesi Selatan, mengidentifikasi faktor-faktor kunci dalam perancangan akad yang memengaruhi kinerja serta menganalisis dampaknya terhadap indikator keuangan dan non-keuangan. Berdasarkan analisis data yang dilakukan dari beberapa jurnal dan artikel serta informasi dari AI (*Artificial Intelligence*), hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan desain kontrak akad MMQ memainkan peran krusial dalam meningkatkan kinerja BSI di Sulawesi Selatan, desain kontrak yang komprehensif mencakup klausul mitigasi risiko yang kuat, skema bagi hasil yang adil, serta kepatuhan syariah yang ketat secara signifikan berkontribusi pada peningkatan efisiensi operasional, mitigasi risiko pembiayaan, dan peningkatan profitabilitas BSI. Selain itu, fleksibilitas inheren dalam desain MMQ terbukti mampu menarik minat nasabah, mendukung pertumbuhan aset, dan memperkuat citra BSI sebagai lembaga keuangan syariah yang inovatif dan sesuai dengan syariah. Meskipun terdapat tantangan dalam implementasi yang kompleks, optimalisasi desain kontrak MMQ menawarkan potensi besar bagi LKS untuk mencapai kinerja superior dan menjaga stabilitas di tengah persaingan pasar keuangan yang dinamis.

Kata Kunci : Peran kontrak Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), Kinerja Lembaga Keuangan Syariah, Minat nasabah, Masyarakat Sulawesi Selatan, Bank Syariah

ABSTRACT

Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) as a flexible and partnership-based Sharia financing contract is believed to have great potential to drive the growth and stability of Islamic financial institutions (IFIs). This study aims to analyze the implementation of the MMQ contract design in improving the performance of Islamic financial institutions with a case study focus on Bank Syariah Indonesia (BSI) in South Sulawesi. This study uses a qualitative approach with a case study method to explore the implementation of MMQ contract design at BSI South Sulawesi, identify key factors in contract design that affect performance, and analyze its impact on financial and non-financial indicators. Based on data analysis from several journals and articles, as well as information from Artificial Intelligence (AI), the results of this study show that the application of MMQ contract design plays a crucial role in improving BSI's performance in South Sulawesi. A

Article history

Received: Juli 2025
Reviewed: Juli 2025
Published: Juli 2025

Plagiarism checker no 825
Doi : prefix doi :
10.8734/musytari.v1i2.359
Copyright : author
Publish by : musytari



This work is licensed under a [creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

comprehensive contract design that includes strong risk mitigation clauses, fair profit-sharing schemes, and strict Sharia compliance significantly contributes to improving operational efficiency, mitigating financing risks, and increasing BSI's profitability. In addition, the inherent flexibility in MMQ design has proven to attract customer interest, support asset growth, and strengthen BSI's image as an innovative and Sharia-compliant Islamic financial institution. Despite the challenges in complex implementation, optimizing MMQ contract design offers great potential for IFIs to achieve superior performance and maintain stability in the dynamic financial market competition.

Keywords: Role of Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) contract, Performance of Islamic Financial Institutions, Customer interest, South Sulawesi community, Islamic Bank.

PENDAHULUAN

Lembaga keuangan syariah (LKS) di Indonesia mengalami pertumbuhan dan perkembangan yang signifikan dalam beberapa dekade terakhir, seiring dengan meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya prinsip-prinsip syariah dalam setiap aspek kehidupan termasuk ekonomi. Hal itu dapat dilihat dari beragamnya produk yang dikembangkan LKS dalam rangka meningkatkan pendapatan. Bank syariah Indonesia (BSI) sebagai bank syariah terbesar di Indonesia, memiliki peran krusial dalam mengakselerasi pertumbuhan ini termasuk di wilayah Sulawesi Selatan yang merupakan salah satu sentra ekonomi syariah potensial. Namun, dalam persaingan pasar keuangan yang semakin ketat, lembaga keuangan syariah dihadapkan pada tantangan untuk tidak hanya memperluas pangsa pasar, tetapi juga meningkatkan efisiensi dan profitabilitas tanpa mengorbankan kepatuhan syariah (Fikriyah, K., & Alam, 2021).

Banyak pencapaian yang telah diciptakan dari keuangan syariah yang terdiri dari produk dan layanan yang semakin meningkat disertai dengan pembangunan sarana dan prasarana pada perbankan syariah yang terus mengalami perkembangan yang cukup dinamis. Namun, pada tiga dekade sebelumnya, industri lembaga keuangan syariah nasional juga mengalami keadaan yang tidak menentu. Hal ini disebabkan karena krisis keuangan global yang dialami oleh beberapa negara. Setelah itu, secara bertahap kinerja lembaga keuangan syariah menunjukkan nilai peningkatan dan perkembangan yang cukup dinamis.

Salah satu inovasi produk pembiayaan yang berkembang pesat dalam perbankan syariah adalah Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ). Akad ini menawarkan fleksibilitas yang lebih tinggi dibandingkan dengan akad jual beli (murabahah) dalam pembiayaan aset jangka panjang, seperti properti dan kendaraan. MMQ memungkinkan nasabah dan bank menjadi mitra dalam kepemilikan aset, dimana porsi kepemilikan bank secara bertahap dialihkan kepada nasabah melalui pembayaran angsuran. Desain kontrak MMQ yang kuat dan adaptif menjadi elemen fundamental untuk memastikan keberhasilan implementasinya. Kualitas desain kontrak tidak hanya mempengaruhi aspek hukum dan syariah, tetapi juga berdampak langsung pada kinerja lembaga keuangan syariah yang meliputi mitigasi risiko, efisiensi operasional, dan profitabilitas. Oleh karena itu, penting untuk menggali lebih dalam bagaimana desain kontrak MMQ yang diterapkan oleh lembaga keuangan syariah dapat berkontribusi pada peningkatan kinerja.

Akad musyarakah mutanaqishah sudah mulai diimplementasikan dalam produk perbankan, namun belum semua bank menerapkan akad ini. Meskipun kebolehan dan teknis musyarakah mutanaqishah telah dinyatakan dalam fatwa DSN-MUI yaitu fatwa Nomor 73 tahun 2008, namun dalam praktiknya pembiayaan musyarakah mutanaqishah ini belum banyak digunakan, sehingga bank Indonesia perlu untuk mendorong penggunaan akan ini. Pada dasarnya, bank syariah menawarkan pembiayaan perumahan melalui mekanisme jual beli dengan akad murabahah, istishna, dan salam. Namun, ketiga jenis akad tersebut kurang sesuai dengan karakteristik pembiayaan perumahan, mengingat harga rumah yang tinggi dan sulit dijangkau oleh sebagian

besar masyarakat. Sebagai alternatif, MMQ menghadirkan konsep kepemilikan bersama antara bank dan nasabah. Meskipun demikian, implementasi akad ini juga menghadapi berbagai tantangan, seperti penggunaan hak jaminan atas aset untuk memberikan kepastian kepada bank, serta kerumitan kontrak yang melibatkan beberapa dokumen perjanjian. Musyarakah Mutanaqishah adalah inovasi baru dalam perbankan syariah yang didasarkan pada kebutuhan masyarakat untuk memperoleh pembiayaan yang fleksibel.

(Gap Research) Meskipun terdapat banyak penelitian tentang kinerja lembaga keuangan syariah dan analisis komparatif akad-akad syariah masih terdapat keterbatasan studi yang secara spesifik dan mendalam mengkaji pengimplementasian peran desain kontrak Akad MMQ dalam meningkatkan kinerja lembaga keuangan syariah, khususnya dalam konteks study kasus di Indonesia. Sebagaimana besar literatur fokus pada aspek fiqih MMQ atau perbandingan umum dengan akad lain, namun kurang mendalami implikasi praktis dari perancangan klausa-klausa dalam kontrak MMQ yang paling efektif dalam mengelola risiko, meningkatkan efisiensi, dan mendorong profitabilitas di lembaga keuangan syariah (Syariah, 2025). Kesenjangan ini menunjukkan perlunya penelitian lebih lanjut untuk memberikan wawasan aplikatif bagi perbankan syariah dalam mengoptimalkan pengimplementasian desain kontrak MMQ sebagai strategi peningkatan kinerja.

Adapun fokus utama atau rumusan masalah dari penelitian ini terbagi menjadi 3, yaitu: (1) Bagaimanakah penerapan desain kontrak akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) diterapkan oleh bank syariah Indonesia (BSI) di Sulawesi Selatan?; (2) Bagaimana implementasi peran desain kontrak akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) dalam meningkatkan kinerja lembaga keuangan syariah (khususnya BSI) dari aspek mitigasi risiko, efisiensi operasional, dan profitabilitas?; serta (3) Apakah desain kontrak akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) yang lebih fleksibel dan syar'i memiliki dampak positif terhadap minat nasabah dan pertumbuhan aset di BSI Sulawesi Selatan?

KAJIAN TEORITIS

Sistem ekonomi syariah merupakan sistem yang dibangun atas dasar nilai-nilai Islam yang mencakup prinsip keadilan, kesetaraan, serta larangan terhadap praktik riba. Ekonomi syariah menawarkan alternatif bagi sistem ekonomi konvensional dengan menerapkan prinsip yang lebih beretika, berkeadilan, dan berkelanjutan. Diantara elemen penting dalam ekonomi syariah adalah akad atau kontrak yang melibatkan pembiayaan berbasis bagi hasil, khususnya akad mudharabah dan musyarakah. Kedua akad ini memiliki peran sentral dalam memberikan solusi pembiayaan yang sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, terutama dalam perbankan dan lembaga keuangan Islam (Irfan Abdul Fattah, 2024).

1. Akad Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah secara bahasa berasal dari bahasa Arab yaitu *syirkah* atau *syarika* (*fi'il madhi*), *yashruku* (*fi'il mudhari'*), *syarikan/syirkatan/syarikatan* (*masdar*) yang berarti sekutu. Dalam bahasa Arab secara lengkap, *syirkah* berarti mencampurkan dua bagian atau lebih sehingga tidak boleh dibedakan lagi satu bagian dengan bagian yang lain. Sementara Mutanaqishah berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish/tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap. Sebagaimana firman Allah Swt:

“... dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini.” (QS. Shaad : 24)

Musyarakah sendiri dibagi menjadi dua jenis, yaitu musyarakah permanen dan musyarakah menurun. Musyarakah permanen adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad. Sedangkan musyarakah menurun (*Musyarakah Mutanaqishah*) dimana kerjasama dengan sistem pengurangan porsi kepemilikan dari salah satu mitra ke mitra lainnya akibat

pembelian porsi *syarik* secara bertahap yang didalamnya terdapat unsur kerja sama (Sutono, 2020).

Musarakah mutanaqishah (MMQ) merupakan salah satu pengembangan dari produk berbasis akad musyarakah. Musyarakah mutanaqishah dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*, dimana porsi modal (*hishshah*) salah satu *syarik* (mitra) yaitu bank berkurang karena disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul bil 'iwadh mutanaqishah*) kepada *syarik* (mitra) yang lain yaitu nasabah. Rukun dalam akad musyarakah terdiri dari pelaku (*syarik*), objek, persetujuan (*ijab qabul*), dan nisbah keuntungan (Abd. Hafid, Syahrudin Kaidir, Mukhtar Lufti, 2022).

Para ulama mengartikan musyarakah mutanaqishah dengan berbagai istilah yang beragam, antara lain (Istianah, Muhammad Izazi Nurjaman, 2022):

1. *Syirkah mutanaqishah*

Akad ini diartikan sebagai akad yang mencampurkan dana diantara para mitra yang berakad (bank dan nasabah) dalam rangka membeli aset dalam bentuk barang. Kemudian barang tersebut dijadikan sebagai modal usaha kedua belah pihak untuk mendapatkan keuntungan yang dapat dibagikan dengan disertai adanya pembelian barang modal yang dimiliki oleh salah satu mitra (bank) secara angsuran. Hal ini menjadikan kepemilikan salah satu mitra terhadap barang modal akan berkurang dan secara perlahan menjadi milik salah satu mitra seutuhnya. Definisi ini dilihat dari aspek kepemilikan modal pihak bank yang mengalami penyusutan karena adanya pembelian dari pihak nasabah secara angsuran.

2. *Musyarakah Muntahiyah bi al-tamlik*

Akad ini diartikan sebagai akad percampuran dana diantara para mitra (bank dan nasabah) melalui penyertaan harta yang dijadikan sebagai modal usaha dengan disertai adanya janji dari nasabah untuk membeli modal pihak bank sehingga keseluruhan modal tersebut berkurang dan menjadi milik nasabah seutuhnya. Definisi tersebut dilihat dari kepemilikan modal usaha yang disepakati bersama yaitu terjadi pemindahan kepemilikan secara penuh oleh nasabah.

3. *Musyarakah Muqqayadah*

Akad ini diartikan sebagai akad percampuran dana yang bersifat mengikat. Maksudnya adalah terdapat keterikatan diantara para mitra yang berakad (bank dan nasabah) dalam beberapa kesepakatan, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan pembelian barang modal milik pihak bank secara angsuran oleh pihak nasabah.
- b. Kesepakatan dalam melakukan pengembangan usaha terhadap barang modal yang dapat menghasilkan keuntungan, misalnya sewa menyewa barang.
- c. Kesepakatan terhadap adanya pemindahan kepemilikan barang modal pihak bank kepada pihak nasabah akibat adanya pembelian secara angsuran.

Akad musyarakah mutanaqishah merupakan akad yang tidak dikenal secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, namun akad ini merupakan pengembangan dari akad musyarakah. Timbulnya akad ini karena adanya kebutuhan masyarakat yang cukup besar untuk memiliki properti atau benda lainnya, sementara itu masyarakat sendiri tidak mempunyai uang kontan untuk memiliki benda tersebut. Untuk membeli properti atau benda lainnya maka nasabah harus meminta dan mengajukan permohonan pembiayaan kepada perbankan syariah dengan nama pembiayaannya yaitu pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* (Kamaruddin, Ismatul Husnah, 2024).

2. Kontrak Akad

Menurut Salim&Muhaimin dalam bukunya Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah (Salim-Muhaimin, 2016) dijelaskan bahwa landasan filosofis tentang akta akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah tidak ditemukan dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, namun apabila dianalisis berbagai peraturan Bank Indonesia maupun Surat Edaran Bank Indonesia maka dapat diketahui bahwa landasan filosofis dari adanya akad musyarakah mutanaqishah yaitu dalam rangka meningkatkan kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan perumahan yang layak dan terjangkau. Sementara landasan yuridis keberadaan akad musyarakah mutanaqishah telah diatur dalam berbagai Peraturan Bank Indonesia dan Peraturan otoritas Jasa Keuangan (OJK). Adapun landasan sosiologis ditetapkannya akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah yaitu karena masih banyaknya masyarakat yang tidak mempunyai rumah atau benda-benda lainnya, sedangkan masyarakat sendiri tidak mempunyai uang kontan untuk membelinya. Keberadaan lembaga perbankan syariah sangat membantu masyarakat untuk mendapatkan perumahan.

3. Kinerja Lembaga Keuangan Syariah

Kinerja lembaga keuangan syariah di Indonesia menunjukkan perkembangan yang signifikan. Kinerja bank syariah di Indonesia dapat dievaluasi dari beberapa aspek, seperti kinerja keuangan, kepatuhan syariah, dan pengelolaan zakat. Meskipun masih ada masalah dalam penyaluran zakat yang kurang optimal, bank syariah telah menunjukkan kemajuan dalam menerapkan prinsip syariah dan meningkatkan kinerja keuangan.

Dalam beberapa tahun terakhir, lembaga keuangan syariah juga telah menunjukkan ketahanan dalam menghadapi tantangan ekonomi. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah berperan penting dalam mengatur dan mengawasi lembaga keuangan syariah, sehingga meningkatkan kepercayaan masyarakat. Dengan terus meningkatkan kualitas manajemen risiko dan kepatuhan syariah, lembaga keuangan syariah dapat mempertahankan kinerjanya dan memberikan kontribusi pada stabilitas sistem keuangan di Indonesia.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus (*Case Study*) yaitu studi kasus pada Bank Syariah Indonesia di Sulawesi Selatan. Pendekatan ini dipilih untuk mendapatkan pemahaman mendalam mengenai desain kontrak MMQ dan implementasinya dalam konteks nyata di BSI Sulawesi Selatan, serta bagaimana praktik tersebut mempengaruhi kinerja lembaga keuangan syariah. Penelitian ini juga menggunakan metode kualitatif deskriptif, dimana data yang dikumpulkan berupa kata-kata untuk dianalisis secara sistematis agar lebih mudah dipahami dan disimpulkan. Penelitian kualitatif bertujuan untuk memahami fenomena yang dialami subjek penelitian, seperti perilaku, persepsi, dan tindakan secara menyeluruh. Analisis yang digunakan dalam bentuk deskripsi melalui kata-kata dan bahasa pada konteks tertentu yang alami dengan memanfaatkan berbagai metode yang sesuai dengan pendekatan yang dilakukan seperti *literature review* dari berbagai jurnal ataupun artikel yang selaras dengan penelitian ini.

Adapun sumber data dari penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari beberapa contoh jurnal dan artikel serta informasi dari web-web terkait yang membahas kontrak musyarakah mutanaqishah dalam artikel penelitian yang kami temukan. Data-data yang terkumpul kemudian akan dianalisis melalui tahap reduksi data (meringkas dan memfokuskan data pada satu objek) serta penarikan kesimpulan berdasarkan hasil pembahasan yang ditemukan. Analisis konten dan analisis tematik juga akan diterapkan untuk mengidentifikasi pola dan tema kunci dari data kualitatif yang diperoleh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembiayaan musyarakah mutanaqishah (MMQ) merupakan bentuk pembiayaan berbasis kemitraan dengan prinsip bagi hasil antara bank dan nasabah untuk kepemilikan bersama atas suatu aset properti tertentu. Skema ini didasarkan pada prinsip syariah 'inan dimana porsi kepemilikan bank secara bertahap berkurang dan dialihkan kepada nasabah melalui mekanisme pembelian angsuran atau pengalihan secara komersial (bai'). Pembagian hasil antara bank dan nasabah diperoleh dari pendapatan komersial atas pemanfaatan aset bersama tersebut, berupa ujarah dari penyewaan aset menggunakan akad ijarah (sewa) sesuai nisbah bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati (Kiki Nurul Komaria, 2025). Untuk membeli properti atau benda lain, maka nasabah perlu mengajukan permohonan pembiayaan kepada perbankan syariah, dimana nama pembiayaannya ini adalah pembiayaan musyarakah mutanaqishah. Untuk memperkuat posisi para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya, maka harus dituangkan dalam sebuah akta yang disebut akta akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

1. Penerapan desain kontrak akad musyarakah mutanaqishah (MMQ)

Penerapan desain kontrak akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) di Sulawesi Selatan menunjukkan kompleksitas sekaligus adaptabilitas dalam mengintegrasikan prinsip syariah ke dalam produk pembiayaan properti atau aset. Secara fundamental, desain kontrak MMQ di BSI umumnya menggabungkan tiga akad yang saling terkait, yaitu Akad Musyarakah (kemitraan awal antara bank dan nasabah dalam kepemilikan aset), diikuti oleh Akad Ijarah (sewa atas porsi kepemilikan bank oleh nasabah), dan diakhiri dengan Akad Bai' (jual beli porsi kepemilikan bank secara bertahap kepada nasabah). Desain ini memastikan bahwa setiap tahapan transaksi memiliki dasar syariah yang kuat, menghindari unsur riba dan gharar. Detail kontrak mencakup ketentuan mengenai pembagian porsi kepemilikan awal, mekanisme penetapan dan pembayaran cicilan pembelian porsi bank. Transparansi dalam penentuan harga sewa dan harga jual porsi bank menjadi kunci yang sering kali didasarkan pada perhitungan yang disepakati di awal akad.

Kejelasan dalam desain kontrak MMQ BSI juga terlihat pada penetapan hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk tanggung jawab pemeliharaan aset, ketentuan asuransi syariah (takaful) untuk melindungi aset, dan prosedur penyelesaian sengketa jika terjadi suatu perselisihan. Aspek keptuhan syariah menjadi krusial, dimana setiap klausul (ketentuan) dalam kontrak telah disesuaikan dan divalidasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) BSI yang merujuk pada fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang relevan. Meskipun terdapat elemen standarisasi untuk efisiensi operasional, desain kontrak MMQ BSI juga menunjukkan fleksibilitas dalam mengakomodasi kebutuhan spesifik nasabah atau jenis aset, misalnya dengan menyesuaikan jadwal pembayaran atau besaran cicilan yang tidak menyimpang dari koridor syariah. Fleksibilitas ini sangat penting untuk menarik minat nasabah di pasar Sulawesi Selatan yang sangat beragam.

2. Pengimplementasian peran desain kontrak akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) dalam meningkatkan kinerja lembaga keuangan syariah (Khususnya BSI)

Desain kontrak akad MMQ memegang peran yang sangat penting dan krusial dalam meningkatkan kinerja Bank Syariah Indonesia (BSI) dari berbagai aspek, dimulai dari mitigasi risiko. Dengan perancangan klausul-klausul yang cermat, seperti ketentuan mengenai jaminan aset. Pengalihan risiko yang jelas antara bank dan nasabah, serta mekanisme penanganan wanprestasi yang terstruktur, desain kontrak MMQ mampu meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah (*Non-Performing financing/NPF*). Adanya kepemilikan bersama pada awal akad mendorong rasa tanggung jawab nasabah terhadap suatu aset, sementara skema awal dan pembelian bertahap memberikan kontrol yang lebih baik kepada bank dalam mengelola risiko kredit dibandingkan pembiayaan tanpa jaminan yang jelas. Perjanjian yang komprehensif mengurangi sesuatu yang tidak relevan, sehingga meminimalisir potensi sengketa hukum yang dapat merugikan bank.

Selain mitigasi risiko, desain kontrak MMQ yang efektif juga dapat memberikan kontribusi pada peningkatan efisiensi secara operasional dan profitabilitas BSI. Kontrak yang jelas dan terstandarisasi memungkinkan proses persetujuan dan administrasi pembiayaan berjalan lebih lancar dan cepat, serta dapat mengurangi beban kerja dan waktu yang diperlukan lebih fleksibel. Hal ini secara langsung berdampak pada rasio biaya operasional terhadap pendapatan operasional (BOPO) yang lebih rendah. Dari posisi profitabilitas, skema pendapatan MMQ yang berasal dari bagi hasil (hasil pendapatan sewa aset yang masih menjadi porsi bank) cenderung lebih stabil dan dapat diprediksi dibandingkan dengan skema bagi hasil yang murni pada akad mudharabah atau musyarakah yang lebih bervariasi. Desain kontrak yang optimal mampu menyeimbangkan potensi keuntungan dengan tingkat risiko yang dapat diterima, sehingga menghasilkan *Return On Assets* (ROA) dan *Return On Equity* (ROE) yang lebih baik bagi BSI, sekaligus memastikan bahwa seluruh pendapatan yang diperoleh melalui cara yang syar'i sesuai dengan prinsip syariah.

3. Dampak desain kontrak akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) yang fleksibel dan syar'i terhadap minat nasabah dan pertumbuhan aset BSI di Sulawesi Selatan

Desain kontrak akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) yang menawarkan fleksibilitas dan kepatuhan syariah yang tinggi terbukti memiliki dampak positif yang signifikan terhadap minat nasabah dan secara berurutan mendorong pertumbuhan aset BSI di Sulawesi Selatan. Terbukti secara relevan dari beberapa data yang ditemukan dari hasil penelitian ini, dimana dari segi peningkatan aset dan pendapatan, kepatuhan syariah, fleksibilitas, serta pengembangan UMKM menunjukkan bahwa pembiayaan MMQ berperan dalam mengembangkan usaha nasabah, memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, MMQ ini juga memungkinkan bank dan nasabah untuk saling menjaga kerja sama yang sudah disepakati, serta pembiayaan MMQ ini dapat membantu meningkatkan pendapatan dan jumlah modal UMKM, seperti yang terlihat dalam penelitian pada bank syariah Indonesia KCP Bengkulu Adam Malik (Kustin Hartini, 2024).

Masyarakat yang khususnya berada pada lingkungan atau wilayah yang mayoritas muslim, cenderung lebih memiliki ketertarikan pada produk yang tidak hanya memenuhi kebutuhan finansial mereka tetapi juga sejalan dengan keyakinan agama. Desain MMQ yang menghindari unsur riba dan mengedepankan konsep kemitraan serta kepemilikan bertahap yang dipandang lebih transparan dan adil oleh nasabah. Fleksibilitas dalam penentuan jangka waktu, skema pembayaran cicilan yang dapat disesuaikan, serta kepastian legal dan syariah dari kontrak menjadikan MMQ sebagai pilihan yang menarik, terutama untuk pembiayaan properti jangka panjang yang sering kali menjadi salah satu kebutuhan terbesar masyarakat. Hal ini menciptakan persepsi positif di kalangan calon nasabah dan meningkatkan kepercayaan mereka terhadap BSI.

Peningkatan minat nasabah ini secara langsung dapat dirasakan dan dilihat secara nyata dalam pertumbuhan aset BSI, khususnya pada portofolio pembiayaan MMQ di Sulawesi Selatan. Semakin banyak nasabah yang memilih produk MMQ, maka semakin besar pula volume pembiayaan yang akan disalurkan oleh bank. Pertumbuhan ini tidak hanya meningkatkan pendapatan bank dari margin keuntungan sewa dan penjualan secara bertahap, tetapi juga untuk memperkuat posisi BSI sebagai kunci dalam industri keuangan syariah di daerah tersebut. Desain kontrak yang kuat dan menarik menjadi salah satu faktor diferensiasi BSI di pasar yang kompetitif (berdaya saing), memungkinkan bank untuk tidak hanya mempertahankan nasabah eksisting tetapi juga menarik nasabah baru yang mencari solusi pembiayaan yang sesuai dengan syariah, fleksibel, dan memiliki kepastian hukum. Hal ini pada akhirnya berkontribusi pada ekspansi skala bisnis dan peningkatan pangsa pasar BSI.

KESIMPULAN

Pembiayaan musyarakah mutanaqishah (MMQ) memiliki peran yang sangat penting dalam mendukung akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Desain kontrak musyarakah mutanaqishah (MMQ) merupakan sebuah konsep yang menjadi strategi efektif dalam pengembangan pembiayaan syariah di BSI, khususnya di Sulawesi Selatan. Adapun penerapan desain kontrak MMQ di BSI menunjukkan integrasi sistem pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah melalui mekanisme kepemilikan bersama, sewa, dan pembelian bertahap; Peran MMQ dalam meningkatkan kinerja BSI menunjukkan peningkatan yang signifikan terutama dalam aspek mitigasi risiko, efisiensi operasional, serta stabilitas keuntungan; sedangkan dampak fleksibilitas dan kepatuhan syariah MMQ terhadap minat nasabah dan pertumbuhan aset BSI menunjukkan dampak yang jelas, dimana model akad yang fleksibel memungkinkan penyesuaian cicilan dan jangka waktu sesuai dengan kebutuhan nasabah, meningkatkan kepercayaan dan minat masyarakat terhadap produk pembiayaan syariah.

Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa musyarakah mutanaqishah (MMQ) bukan hanya instrumen pembiayaan yang halal, tetapi juga memiliki dampak positif dalam meningkatkan daya saing dan pertumbuhan BSI di pasar keuangan syariah. Dengan penerapan yang lebih inovatif dan optimal, MMQ berpotensi menjadi model pembiayaan utama yang berkontribusi terhadap stabilitas ekonomi berbasis syariah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Abd. Hafid, Syahrudin Kaidir, Mukhtar Lufti, N. B. S. (2022). Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah di Lembaga Keuangan Islam. *IEB : Islamic Economics and Business Journal*, Vol.4 No.2.
- Fikriyah, K., & Alam, W. Y. (2021). perkembangan keuangan syariah dalam realitas politik di indonesia. *JIEI: Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(3).
- Irfan Abdul Fattah, M. M. M. (2024). Penerapan Akad Mudharabah dan Musyarakah dalam Sistem Ekonomi Syariah. *JIESA: Jurnal Inovasi Ekonomi Syariah Dan Akuntansi*, Vol.1 No.6, 01-11.
- Istianah, Muhammad Izazi Nurjaman, H. M. S. (2022). Transformasi Akad Natural Uncertainty Contracts: Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) Pada Lembaga Keuangan Syariah. *Tawazun: Journal of Sharia Economic Law*, Vol.5 No.1.
- Kamaruddin, Ismatul Husnah, S. (2024). *Efektivitas Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) Pada Pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran*. Vol.7 No.2.
- Kiki Nurul Komaria. (2025). Problematika implementasi kontrak musyarakah mutanaqishah dalam pembiayaan rumah di perbankan syariah. *Journal of Science and Social Research*, VIII (1), 702-709.
- Kustin Hartini, E. W. S. dan S. M. (2024). Peranan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) Bank Syariah Indonesia Pada Pengembangan UMKM di Kota Bengkulu. *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, vol.7 No.1.
- Salim-Muhaimin. (2016). *Salim HS & Muhaimin, Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah (Materi TPA Dua)*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2018. 1-23.
- Sutono. (2020). Implikasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Perbankan Syariah. *Al-Iqtishad: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Ekonomi Islam*, 8(2), 1-19.
- Syariah, D. I. P. (2025). *Problematika implementasi kontrak musyarakah mutanaqishah dalam pembiayaan rumah di perbankan syariah*. 4307(1), 702-709.