

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB RENDAHNYA MINAT PENERAPAN KONTRAK AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH

**Disra¹, Isra²Ahmad Zahran Mansur³,
Haerunnisa⁴, Kamaruddin Arsyad⁵**

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Email: disramasruddin@gmail.com¹, isra.kajang10@gmail.com², ahmdzhrn001@gmail.com³,
khaerunnisa160106@gmail.com⁴, dr.kamaruddin46@gmail.com⁵

Abstrak: Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) memiliki keunggulan teoretis dalam keadilan dan transparansi sesuai prinsip syariah, namun praktiknya kurang diminati dibanding akad murabahah dalam pembiayaan KPR syariah. Penelitian ini menganalisis faktor penyebab rendahnya minat penerapan MMQ di Bank Syariah Indonesia dan Bank Muamalat menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif-eksploratif dengan studi kasus dan analisis data sekunder dari dokumen regulasi, laporan bank, dan literatur terkait. Hasil penelitian mengidentifikasi lima faktor utama: (1) kompleksitas produk yang memerlukan dual contracting musyarakah-ijarah dan sistem teknologi canggih; (2) defisit literasi keuangan syariah nasabah dan SDM bank; (3) persepsi risiko tinggi dari ketidakpastian bagi hasil dan kepemilikan bertahap; (4) gap regulasi dalam panduan teknis dan harmonisasi peraturan; (5) faktor struktural berupa business model jangka pendek dan keterbatasan infrastruktur bank syariah. Meskipun unggul secara syariah, MMQ terhambat kompleksitas operasional dan ketidaksiapan ekosistem perbankan syariah, sehingga diperlukan strategi penyederhanaan produk, peningkatan literasi, pengembangan teknologi, dan harmonisasi regulasi.

Kata kunci: Musyarakah Mutanaqisah, Perbankan Syariah, KPR Syariah, Kompleksitas Produk, Literasi Keuangan Syariah.

PENDAHULUAN

Penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank syariah seperti Bank Syariah Indonesia (BSI) dan Bank Muamalat menjadi topik yang penting untuk diteliti. Akad ini merupakan bentuk kemitraan antara bank dan nasabah dalam kepemilikan rumah, di mana secara bertahap porsi kepemilikan bank akan dibeli oleh nasabah melalui mekanisme sewa dan pembelian bertahap. Konsep ini dianggap lebih mencerminkan prinsip keadilan dan kemitraan dalam ekonomi Islam, serta menghindari praktik riba karena berbasis kepemilikan aset dan bagi hasil.

Secara teoritis (*das sollen*), akad MMQ memiliki keunggulan dalam aspek keadilan, transparansi, dan pembagian risiko. Dalam literatur fikih muamalah, akad ini sering disebut sebagai bentuk ideal pembiayaan karena menghindari transaksi semu dan menempatkan bank sebagai mitra sejati, bukan sekadar pemberi dana. Namun, dalam praktiknya (*das sein*), MMQ justru kurang diminati oleh nasabah. Sebagian besar pembiayaan KPR syariah masih menggunakan akad murabahah, yang lebih sederhana dalam struktur dan mudah dipahami oleh masyarakat awam. Fenomena ini didukung oleh data dari Bank Muamalat Cabang Mamuju yang menunjukkan tidak adanya nasabah yang memilih akad MMQ sejak tahun 2017 (Aditya, 2022). Selain itu, penelitian Latifah Aulia Ackmal (2022) menunjukkan bahwa sebagian besar nasabah lebih memahami dan merasa nyaman dengan skema murabahah dibandingkan MMQ. Dewi Aminah (2022) dalam studi di BSI Purwokerto juga menyoroti bahwa aspek margin dan struktur kepemilikan dalam MMQ belum menarik perhatian nasabah. Uilly Amaliyah Butar Butar (2022) menambahkan bahwa masih terdapat kendala dalam implementasi MMQ, seperti persoalan pajak dan ketidakjelasan dalam penentuan sewa, yang dapat menghambat penerapannya secara optimal.

Kesenjangan antara teori dan praktik ini menimbulkan pertanyaan penting mengenai mengapa akad MMQ yang secara syariah lebih unggul justru kurang diminati. Penelitian sebelumnya lebih banyak menyoroti dominasi akad murabahah, namun masih minim kajian yang secara khusus membahas faktor-faktor yang menyebabkan akad MMQ tidak populer. Oleh karena itu, penelitian ini hadir untuk mengisi celah (*gap*) tersebut dengan melakukan analisis terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam memilih jenis akad pembiayaan.

Fokus dari penelitian ini adalah pada penerapan akad MMQ dalam pembiayaan KPR di dua institusi besar, yaitu Bank Syariah Indonesia dan Bank Muamalat. Penelitian ini membatasi ruang lingkup pada faktor internal (seperti pemahaman nasabah dan persepsi risiko) maupun eksternal (seperti sosialisasi bank dan struktur akad). Pertanyaan utama yang ingin dijawab adalah: apa saja faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam memilih akad MMQ dibandingkan akad murabahah, dan bagaimana efektivitas penerapan akad MMQ dalam pembiayaan KPR?

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan wawasan baru mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya adopsi akad MMQ, serta mengevaluasi efektivitas penerapannya. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar bagi bank syariah untuk meningkatkan edukasi, strategi pemasaran, dan desain produk agar lebih sesuai dengan prinsip syariah sekaligus diminati oleh masyarakat.

Kebaruan (*novelty*) dari penelitian ini terletak pada pendekatan analisis terhadap penyebab rendahnya preferensi terhadap akad MMQ dari sudut pandang nasabah, yang selama ini kurang dieksplorasi secara mendalam. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata terhadap pengembangan produk keuangan syariah yang tidak hanya sesuai dengan prinsip syariah, tetapi juga relevan secara praktis dan diterima oleh pasar.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan paradigma interpretivisme dan jenis penelitian deskriptif-eksploratif untuk memahami faktor-faktor penyebab rendahnya minat penerapan kontrak akad Musyarakah Mutanaqisah secara mendalam. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan mengeksplorasi fenomena kompleks yang berkaitan dengan persepsi, pengalaman, dan faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan dalam konteks perbankan syariah, dimana paradigma interpretivisme memungkinkan peneliti memahami makna dan interpretasi yang diberikan berbagai pihak terkait terhadap fenomena tersebut. Penelitian ini menggunakan strategi studi kasus pada Bank Syariah Indonesia (BSI) dan Bank Muamalat untuk menganalisis implementasi akad MMQ, karena studi kasus memungkinkan eksplorasi fenomena kontemporer dalam konteks nyata dan memberikan pemahaman mendalam tentang "bagaimana" dan "mengapa" suatu fenomena terjadi, serta memungkinkan integrasi berbagai sumber data sekunder untuk mendapatkan gambaran holistik tentang faktor-faktor yang mempengaruhi minat penerapan akad MMQ di perbankan syariah Indonesia.

HASIL PENELITIAN

1. Faktor Kompleksitas Produk sebagai Penghambat Utama

Analisis literatur mengungkapkan bahwa kompleksitas produk menjadi faktor dominan yang menghambat implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah. Kompleksitas ini termanifestasi dalam beberapa dimensi yang saling berinteraksi dan menciptakan barrier to entry yang tinggi bagi bank maupun nasabah. Studi-studi terdahulu menunjukkan bahwa akad MMQ memerlukan pemahaman yang mendalam tentang kombinasi akad musyarakah dan ijarah, yang tidak familiar bagi sebagian besar praktisi perbankan konvensional yang bertransisi ke perbankan syariah.

Dari perspektif struktural, akad MMQ melibatkan mekanisme dual contracting yang menggabungkan prinsip partnership dan leasing secara bersamaan. Dokumentasi dari DSN-MUI menunjukkan bahwa implementasi akad MMQ memerlukan pemahaman yang komprehensif tentang fikih muamalah, khususnya terkait dengan konsep syirkah, ijarah, dan bai'. Kompleksitas ini tidak hanya berdampak pada aspek teknis operasional, tetapi juga pada aspek edukasi dan sosialisasi kepada nasabah yang umumnya memiliki keterbatasan pemahaman tentang konsep-konsep syariah yang sophisticated.

Analisis terhadap regulasi dan panduan teknis dari OJK menunjukkan bahwa implementasi MMQ memerlukan sistem teknologi informasi yang lebih canggih dibandingkan dengan produk murabahah konvensional. Perhitungan bagi hasil, tracking kepemilikan bertahap, dan manajemen aset bersama memerlukan sistem yang mampu mengakomodasi kompleksitas transaksi dan pencatatan yang dinamis. Keterbatasan infrastruktur teknologi di sebagian bank syariah menjadi kendala tambahan dalam implementasi akad MMQ.

2. Defisit Literasi Keuangan Syariah

Literatur menunjukkan bahwa tingkat literasi keuangan syariah di Indonesia masih berada pada level yang rendah, yang berdampak langsung pada rendahnya minat terhadap produk-produk syariah yang kompleks seperti MMQ. Survei-survei yang dilakukan oleh OJK dan institusi penelitian menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat tentang produk keuangan syariah masih terbatas pada konsep-konsep dasar seperti larangan riba, sementara pemahaman tentang mekanisme bagi hasil, konsep kemitraan, dan struktur akad yang kompleks masih sangat terbatas.

Dari perspektif supply side, analisis terhadap program pelatihan dan pengembangan SDM di bank-bank syariah menunjukkan bahwa kapasitas internal untuk memahami dan menjelaskan produk MMQ masih belum optimal. Sebagian besar program pelatihan masih

fokus pada produk-produk mainstream seperti murabahah, mudharabah, dan musyarakah konvensional, sementara produk-produk inovatif seperti MMQ belum mendapat perhatian yang memadai dalam kurikulum pelatihan.

Analisis terhadap materi edukasi dan promosi yang digunakan oleh bank-bank syariah menunjukkan bahwa penjelasan tentang MMQ cenderung teknis dan kurang user-friendly. Keterbatasan dalam menyederhanakan konsep yang kompleks menjadi faktor penghambat dalam proses edukasi nasabah. Selain itu, minimnya referensi dan case study yang mudah dipahami oleh masyarakat awam membuat sosialisasi produk MMQ menjadi kurang efektif.

3. Persepsi Risiko dan Ketidakpastian

Analisis literatur menunjukkan bahwa persepsi risiko yang tinggi menjadi faktor signifikan dalam rendahnya minat penerapan akad MMQ. Dari perspektif nasabah, konsep kepemilikan bertahap dan bagi hasil menciptakan persepsi ketidakpastian yang lebih tinggi dibandingkan dengan skema fixed payment dalam murabahah. Studi-studi behavioral finance menunjukkan bahwa individu cenderung menghindari kompleksitas dan ketidakpastian, sehingga lebih memilih produk yang mudah diprediksi dan dipahami.

Dari perspektif bank, analisis terhadap laporan manajemen risiko menunjukkan bahwa MMQ memiliki risk profile yang lebih kompleks dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya. Risiko yang terkait dengan manajemen aset bersama, fluktuasi nilai properti, dan potensi sengketa kepemilikan menciptakan kekhawatiran dari sisi operasional bank. Keterbatasan dalam sistem manajemen risiko yang mampu mengakomodasi karakteristik unik MMQ menjadi faktor penghambat dari sisi institusi.

Analisis terhadap kasus-kasus implementasi MMQ yang telah ada menunjukkan bahwa isu-isu seperti penilaian aset, dispute resolution, dan exit strategy masih menjadi tantangan yang belum sepenuhnya teratasi. Ketidajelasan dalam mekanisme penyelesaian konflik dan perlindungan hak-hak kedua belah pihak menciptakan persepsi risiko yang tinggi, baik dari sisi bank maupun nasabah. Kondisi ini diperparah oleh minimnya precedent dan best practice yang dapat dijadikan rujukan dalam implementasi MMQ.

4. Tantangan Regulasi dan Kerangka Kebijakan

Analisis terhadap kerangka regulasi menunjukkan bahwa meskipun DSN-MUI telah mengeluarkan fatwa yang mengatur implementasi MMQ, masih terdapat gap dalam aspek teknis operasional yang memerlukan panduan lebih detail. Regulasi yang ada masih bersifat prinsip dan belum memberikan guidance yang spesifik terkait dengan aspek-aspek teknis seperti standar dokumentasi, mekanisme dispute resolution, dan perlakuan akuntansi yang konsisten.

Harmonisasi antar regulasi menjadi tantangan tersendiri dalam implementasi MMQ. Interaksi antara regulasi perbankan, regulasi syariah, regulasi properti, dan regulasi perpajakan menciptakan kompleksitas compliance yang tinggi. Ketidakselarasan antar regulasi ini tidak hanya meningkatkan cost of compliance tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum yang dapat berdampak pada reluctance bank untuk mengembangkan produk MMQ.

Analisis terhadap praktik pengawasan menunjukkan bahwa OJK belum mengembangkan framework pengawasan yang spesifik untuk produk MMQ. Keterbatasan dalam supervisory tools dan benchmark yang sesuai dengan karakteristik MMQ menciptakan tantangan dalam aspek monitoring dan evaluation. Kondisi ini berdampak pada hesitancy bank dalam mengembangkan produk MMQ karena ketidakjelasan dalam aspek compliance dan supervisory expectation.

5. Faktor Struktural dan Sistemik

Analisis terhadap struktur industri perbankan syariah Indonesia menunjukkan bahwa business model yang ada masih sangat bergantung pada produk-produk yang memberikan return yang cepat dan mudah dikelola. Dominasi pembiayaan jangka pendek dan menengah

dengan menggunakan akad murabahah mencerminkan orientasi jangka pendek dalam strategi bisnis bank syariah. MMQ yang memerlukan komitmen jangka panjang dan manajemen yang intensif kurang sesuai dengan business model yang ada.

Infrastruktur pendukung untuk implementasi MMQ masih belum memadai. Analisis menunjukkan bahwa sistem teknologi informasi, prosedur operasional, dan kapasitas sumber daya manusia di sebagian besar bank syariah belum siap untuk mengelola kompleksitas yang inherent dalam produk MMQ. Investasi yang diperlukan untuk membangun infrastruktur yang memadai dianggap tidak sebanding dengan potensi return yang dapat diperoleh dari produk MMQ.

Market demand untuk produk MMQ juga masih terbatas karena karakteristik konsumen Indonesia yang cenderung risk-averse dan memiliki preferensi terhadap produk yang simple dan familiar. Cultural factor seperti pemahaman tentang konsep kepemilikan dan preferensi terhadap kepemilikan individual juga berperan dalam membatasi acceptance terhadap konsep shared ownership yang menjadi dasar MMQ.

KESIMPULAN

Penelitian ini mengidentifikasi lima faktor utama yang menyebabkan rendahnya minat penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam pembiayaan KPR di bank syariah Indonesia, yaitu kompleksitas produk yang melibatkan dual contracting dan memerlukan sistem teknologi canggih, defisit literasi keuangan syariah yang mencakup keterbatasan pemahaman nasabah dan kapasitas SDM bank, persepsi risiko tinggi akibat ketidakpastian mekanisme bagi hasil dan kepemilikan bertahap, tantangan regulasi berupa gap dalam panduan teknis operasional dan harmonisasi antar regulasi, serta faktor struktural sistemik yang mencerminkan business model bank syariah yang berorientasi jangka pendek dan keterbatasan infrastruktur pendukung. Meskipun secara teoretis MMQ memiliki keunggulan dalam aspek keadilan dan kemitraan sesuai prinsip syariah, implementasinya terhambat oleh kompleksitas operasional dan ketidaksiapan ekosistem perbankan syariah dalam mengelola produk yang sophisticated, sehingga nasabah cenderung memilih akad murabahah yang lebih sederhana dan familiar.

SARAN

Bank syariah perlu mengembangkan strategi komprehensif untuk meningkatkan adopsi MMQ melalui penyederhanaan struktur produk dengan menciptakan varian MMQ yang lebih user-friendly, peningkatan program literasi keuangan syariah yang intensif dan berkelanjutan untuk nasabah dan SDM internal, pengembangan infrastruktur teknologi yang mampu mengakomodasi kompleksitas MMQ, serta kolaborasi dengan regulator untuk menciptakan kerangka regulasi yang lebih jelas dan harmonisasi antar peraturan. Selain itu, diperlukan inovasi dalam product design dan marketing strategy yang mampu mengkomunikasikan value proposition MMQ secara efektif kepada target market, termasuk pengembangan pilot project dan success story yang dapat menjadi referensi bagi calon nasabah, serta pembentukan ekosistem pendukung yang melibatkan stakeholder terkait seperti developer properti, lembaga penjamin, dan konsultan syariah untuk menciptakan lingkungan yang kondusif bagi implementasi MMQ.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, R. (2022). Analisis Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Cabang Mamuju. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 15(2), 45-62.
- Ajzen, I. (1991). The Theory of Planned Behavior. *Organizational Behavior and Human Decision Processes*, 50(2), 179-211.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.

- Basel Committee on Banking Supervision. (2006). *Operational Risk Management Principles for Banks*. Bank for International Settlements.
- Butar, U. A. (2022). Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Perumahan: Studi Kasus di Bank Syariah. *Jurnal Keuangan Islam*, 8(1), 23-40.
- Dewi, A. (2022). Persepsi Nasabah terhadap Produk Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia Cabang Purwokerto. *Islamic Banking Journal*, 12(3), 78-95.
- Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. (2002). Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Jakarta: DSN-MUI.
- Latifah, A. A. (2022). Preferensi Nasabah dalam Memilih Akad Pembiayaan Rumah Syariah: Studi Komparatif Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah. *Sharia Economic Review*, 9(2), 112-128.
- Lusardi, A., & Mitchell, O. S. (2014). The Economic Importance of Financial Literacy: Theory and Evidence. *Journal of Economic Literature*, 52(1), 5-44.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2023). *Statistik Perbankan Syariah Indonesia 2022*. Jakarta: OJK.
- Rogers, E. M. (2003). *Diffusion of Innovations* (5th ed.). New York: Free Press.
- Warde, I. (2000). *Islamic Finance in the Global Economy*. Edinburgh: Edinburgh University Press.