



Research Article

Skema Akad Syirkah Sebagai Alternatif Pembiayaan Properti dalam Kolaborasi Bank Syariah dan Developer

Beni Andriano¹, Tri Hidayati²

1. Magister Ekonomi Syariah, Pascasarjana Universitas Islam Negeri Palangka Raya, Indonesia
E-mail: beniandriano25@gmail.com 
2. Magister Ekonomi Syariah, Pascasarjana Universitas Islam Negeri Palangka Raya, Indonesia
E-mail: tri.hidayati@iain-palangkaraya.ac.id



Copyright © 2026 by Authors, Published by AL-AFKAR: Journal For Islamic Studies. This is an open access article under the CC BY License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>).

Received : December 25, 2025
Accepted : February 12, 2026

Revised : January 27, 2026
Available online : March 14, 2026

How to Cite: Beni Andriano and Tri Hidayati. (2026) "Syirkah Contract Scheme as an Alternative Property Financing in Collaboration between Islamic Banks and Developers", *al-Afkar, Journal For Islamic Studies*, 9(1), pp. 2236–2243. doi: 10.31943/afkarjournal.v9i1.2497.

Syirkah Contract Scheme as an Alternative Property Financing in Collaboration between Islamic Banks and Developers

Abstract. This article discusses the application of shirkah contracts, particularly the Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) scheme, in property financing by Islamic financial institutions. Shirkah contract is a form of business cooperation based on the principle of bearing risks and profits proportionally. MMQ is one of the relevant contemporary implementations of shirkah in the property sector, where the bank and the customer have joint ownership of the asset (house), and the customer gradually takes over the ownership. This research uses a descriptive qualitative method with a literature study approach from literature, fatwas, financial institution reports, and reliable media articles. The results show that although MMQ has been used by several Islamic banks in Indonesia, its application is still

limited to bilateral relationships between banks and customers. Opportunities for strengthening shirkah contracts in the property sector can be done through strategic cooperation between Islamic banks and developers, which allows project financing from the early stages of development. The article also identifies challenges to MMQ implementation, such as low Islamic financial literacy, regulatory limitations, and financing risks. Therefore, synergy between financial authorities, the property industry, and the public is needed to optimize the role of MMQ in sharia-based property development.

Keywords: Shirkah, Musyarakah Mutanaqisah, Property Financing, Islamic Bank, Developer

Abstrak. Artikel ini membahas penerapan akad syirkah, khususnya skema Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), dalam pembiayaan properti oleh lembaga keuangan syariah. Akad syirkah merupakan bentuk kerja sama bisnis berdasarkan prinsip saling menanggung risiko dan keuntungan secara proporsional. MMQ menjadi salah satu implementasi syirkah kontemporer yang relevan dalam sektor properti, di mana bank dan nasabah memiliki kepemilikan bersama atas aset (rumah), dan nasabah secara bertahap mengambil alih kepemilikan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi pustaka dari literatur, fatwa, laporan lembaga keuangan, dan artikel media terpercaya. Hasil kajian menunjukkan bahwa meskipun MMQ telah digunakan oleh beberapa bank syariah di Indonesia, penerapannya masih terbatas pada hubungan bilateral antara bank dan nasabah. Peluang penguatan akad syirkah dalam sektor properti dapat dilakukan melalui kerja sama strategis antara bank syariah dan developer, yang memungkinkan pembiayaan proyek sejak tahap awal pembangunan. Artikel ini juga mengidentifikasi tantangan implementasi MMQ, seperti literasi keuangan syariah yang rendah, keterbatasan regulasi, dan risiko pembiayaan. Oleh karena itu, diperlukan sinergi antara otoritas keuangan, industri properti, dan masyarakat untuk mengoptimalkan peran MMQ dalam pengembangan properti berbasis syariah.

Kata Kunci: Syirkah, Musyarakah Mutanaqisah, Pembiayaan Properti, Bank Syariah, Developer

PENDAHULUAN

Pertumbuhan sektor properti di Indonesia terus mengalami peningkatan, didorong oleh pertumbuhan jumlah penduduk, kebutuhan hunian baru, serta perkembangan kawasan perkotaan. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa kebutuhan rumah tinggal setiap tahunnya mencapai lebih dari 800.000 unit, sementara ketersediaannya masih belum mampu mengimbangi permintaan tersebut. Hal ini menjadikan sektor properti sebagai salah satu sektor strategis dalam pembangunan ekonomi nasional. Namun, dalam proses pemenuhannya, salah satu hambatan utama yang dihadapi masyarakat adalah keterbatasan akses terhadap pembiayaan yang adil, transparan, dan sesuai prinsip syariah. (Statistik n.d.)

Selama ini, pembiayaan properti masih didominasi oleh lembaga keuangan konvensional melalui skema kredit berbunga (interest-based financing), yang menimbulkan persoalan tersendiri dari perspektif hukum Islam. Skema ini dianggap mengandung unsur riba (bunga), gharar (ketidakjelasan), dan maisir (spekulasi), yang bertentangan dengan prinsip dasar ekonomi syariah. Oleh karena itu, kehadiran lembaga keuangan syariah menjadi alternatif penting bagi masyarakat yang menginginkan pembiayaan berbasis nilai-nilai Islam, terutama dalam hal kepemilikan aset seperti rumah tinggal. (Ranchman et al. 2022)

Dalam konteks ini, akad syirkah atau kemitraan bisnis menjadi salah satu skema yang potensial untuk dikembangkan sebagai model pembiayaan properti berbasis syariah. Syirkah merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih yang sepakat untuk menyertakan modal dan berbagi keuntungan sesuai kesepakatan. Salah satu turunan dari akad ini yang paling relevan dalam pembiayaan properti adalah Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), yakni bentuk syirkah yang secara bertahap mengalihkan kepemilikan aset dari bank kepada nasabah, melalui proses pembelian bagian aset secara berkala oleh nasabah hingga kepemilikan menjadi penuh. (Cahyani and Januari 2024)

Skema MMQ menawarkan pendekatan yang lebih adil dibandingkan dengan skema murabahah (jual beli) yang selama ini lebih dominan digunakan dalam pembiayaan rumah oleh perbankan syariah. Dalam murabahah, margin keuntungan ditentukan di awal dan tetap hingga akhir masa pembiayaan, yang dalam praktiknya masih sering disamakan dengan sistem bunga tetap. Sementara dalam MMQ, risiko dan keuntungan dapat dibagi secara proporsional, sesuai porsi kepemilikan masing-masing pihak. Hal ini mencerminkan prinsip *risk-sharing* yang menjadi ciri khas ekonomi Islam. (Fadli et al. 2024)

Lebih dari sekadar model akad, penerapan syirkah dalam pembiayaan properti menuntut adanya kolaborasi strategis antara bank syariah dan developer. Dalam kerja sama ini, bank bertindak sebagai penyedia dana dan sekaligus pemilik sementara sebagian aset properti, sedangkan developer bertanggung jawab atas pembangunan proyek serta pemasaran unit. Kolaborasi ini menciptakan nilai tambah dalam rantai pasok industri properti, sekaligus memperluas penetrasi pasar perbankan syariah kepada segmen yang lebih luas. (Faizal 2023)

Model kolaboratif ini sudah mulai diterapkan di beberapa wilayah Indonesia, meskipun masih dalam skala terbatas. Sejumlah bank syariah nasional telah menggandeng pengembang untuk menghadirkan perumahan berbasis syariah melalui skema MMQ atau musyarakah biasa. Namun demikian, implementasi di lapangan masih menghadapi berbagai kendala, seperti keterbatasan pemahaman terhadap akad syirkah, tantangan legalitas, dan kurangnya dukungan regulasi teknis yang memadai dari otoritas keuangan. (Mitasari, Ramadhan, and Rahmawati 2023)

Selain itu, tantangan besar lainnya adalah bagaimana membangun trust antara semua pihak yang terlibat: bank, developer, dan nasabah. Karena pada dasarnya, akad syirkah mengandung unsur saling percaya dan keterbukaan dalam pengelolaan aset dan distribusi keuntungan. Maka dari itu, keberhasilan penerapan skema ini sangat ditentukan oleh komitmen para pihak dalam menjaga transparansi, akuntabilitas, dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. (Vera Ayu Ningsih Ritonga and Reni Ria Armayani Hasibuan 2023)

Dalam era transformasi digital dan meningkatnya permintaan akan layanan keuangan yang inklusif dan berkelanjutan, skema syirkah dalam pembiayaan properti dapat menjadi model alternatif yang layak dikembangkan. Terlebih, dengan dukungan teknologi finansial (fintech syariah) dan kebijakan inklusif dari regulator, peluang pengembangan model ini semakin terbuka lebar. Oleh karena itu, tulisan ini akan mengkaji secara mendalam bagaimana skema akad syirkah, khususnya Musyarakah Mutanaqisah, dapat diterapkan secara praktis dalam kolaborasi antara

bank syariah dan developer sebagai alternatif pembiayaan properti yang berkeadilan dan berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode studi pustaka. Pendekatan ini dipilih untuk menggambarkan penerapan akad syirkah, khususnya Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), dalam pembiayaan sektor properti syariah. Sumber data diperoleh dari berbagai dokumen literatur yang relevan, termasuk jurnal akademik, laporan lembaga keuangan, buku teks fikih muamalah kontemporer, serta artikel berita yang memuat studi kasus aktual di Indonesia. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis isi (content analysis) untuk menelaah penerapan konsep MMQ dalam praktik pembiayaan perumahan dan kerja sama bank syariah dengan developer. Penekanan kajian difokuskan pada aspek konsep, implementasi, potensi, serta tantangan aktual di lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil

Secara etimologis, syirkah berasal dari kata *al-ikhtilat*, yang berarti pencampuran. Dalam konteks ini, pencampuran merujuk pada penyatuan harta milik seseorang dengan harta orang lain hingga tidak dapat lagi dibedakan secara jelas. Dalam perspektif syariah, syirkah diartikan sebagai bentuk kerja sama antara dua orang atau lebih yang bersepakat menjalankan suatu usaha ekonomi dengan tujuan memperoleh keuntungan. (Susanto 2014)

Hasil penelitian ini diperoleh melalui studi pustaka dan wawancara terbatas dengan praktisi bank syariah serta observasi terhadap skema kerja sama antara bank dan developer properti syariah. Adapun hasil yang ditemukan adalah sebagai berikut:

1. Skema Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) digunakan dalam pembiayaan properti oleh bank syariah, terutama pada produk pembiayaan rumah. Dalam skema ini, bank dan nasabah secara bersama membeli suatu properti, dan nasabah mencicil secara bertahap untuk mengambil alih porsi kepemilikan bank.
2. Kolaborasi antara bank syariah dan developer dilakukan melalui mekanisme kemitraan syariah, di mana bank membiayai pembelian rumah yang dibangun oleh developer, atau bahkan terlibat sejak tahap awal proyek melalui pembiayaan sindikasi berbasis akad musyarakah.
3. Penerapan MMQ memiliki struktur dual akad, yakni akad musyarakah (kerja sama kepemilikan) dan akad ijarah (sewa) atas porsi kepemilikan bank. Hal ini menuntut pemahaman dan keterlibatan aktif dari pihak bank, nasabah, dan developer.
4. Manfaat dari skema ini adalah tidak adanya unsur bunga (riba), struktur kepemilikan yang adil, serta fleksibilitas pembayaran, karena akad MMQ memungkinkan adanya negosiasi ulang porsi sewa dan pembelian. Namun, tantangannya adalah minimnya literasi nasabah serta belum seragamnya model kerja sama antar developer dan bank.

5. Terdapat potensi pengembangan besar melalui digitalisasi dan kerja sama dengan developer syariah, terutama yang berbasis komunitas Muslim urban. Developer semacam ini mulai bermunculan di wilayah penyangga kota besar seperti Bekasi, Bogor, dan Tangerang, dan mereka menunjukkan minat tinggi terhadap model pembiayaan MMQ.

B. Pembahasan

Penerapan akad musyarakah dalam praktik lembaga keuangan syariah umumnya berbentuk skema pembiayaan kerja sama. Skema ini didasari oleh keinginan pihak-pihak yang terlibat untuk meningkatkan nilai aset mereka secara kolektif. Bentuk kerja sama ini mencakup kegiatan usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih yang menggabungkan seluruh sumber daya mereka, baik dalam bentuk fisik maupun non-fisik. Kontribusi yang diberikan dapat berupa uang, barang dagangan, keterampilan kewirausahaan, kepemilikan, alat produksi, kepercayaan (goodwill), atau bentuk lainnya yang dapat dinilai secara ekonomis. (Usaha and Bank n.d.)

Temuan penelitian menunjukkan bahwa akad syirkah dalam bentuk Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) memberikan alternatif pembiayaan properti yang lebih sesuai dengan prinsip keadilan dan syariah dibandingkan akad murabahah. Tidak seperti akad jual beli, MMQ menekankan aspek partisipasi dan kepemilikan bersama, yang mencerminkan nilai-nilai utama dalam keuangan Islam, yaitu keadilan (*‘adl*), kerja sama (*ta’awun*), dan saling menanggung risiko (*musharakah fil ghanam wal khusran*). (Vera Ayu Ningsih Ritonga and Reni Ria Armayani Hasibuan 2023)

Dalam praktiknya, bank syariah tidak hanya sebagai kreditur, tetapi juga sebagai mitra dalam kepemilikan properti. Ini berarti bank ikut menanggung risiko apabila nilai properti menurun atau terjadi gagal bayar dari nasabah. Struktur seperti ini mendorong hubungan yang lebih seimbang antara lembaga keuangan dan nasabah, sekaligus menghindari praktik eksploitasi sebagaimana sering dikritik pada skema konvensional. (Agustine, Mualim, and Irvan 2023)

Kolaborasi bank dan developer dalam konteks ini menjadi sangat strategis. Developer menyediakan proyek perumahan, sedangkan bank menyediakan skema pembiayaan syariah berbasis MMQ. Dalam beberapa model, developer syariah bahkan mengajak bank sejak tahap perencanaan, sehingga proyek properti dirancang langsung sesuai prinsip syariah sejak awal tanpa bunga, tanpa denda keterlambatan, dan tanpa akad-akad bermasalah lainnya. Kemitraan ini menjadi contoh penerapan akad syirkah inah antara bank dan pengembang properti. (Mitasari, Ramadhan, and Rahmawati 2023)

Berikut ini tabel skema MMQ antara Bank Syariah dan Developer:

Tabel 1.1

Skema MMQ antara Bank Syariah dan Depeloper

No	Komponen	Penjelasan
1	Jenis Akad	Musyarakah + Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (MMQ)
2	Pihak Terlibat	Bank Syariah, Nasabah, Developer
3	Objek Akad	Rumah/Properti

4	Kontribusi Bank	Modal (uang) untuk kepemilikan bersama
5	Kontribusi Nasabah	Modal awal + angsuran bertahap
6	Peran Developer	Menyediakan proyek properti, menjalin kemitraan legal & teknis dengan bank
7	Transaksi Lanjutan	Nasabah mencicil beli porsi bank + membayar sewa (ijarah)
8	Akhir Akad	Properti dimiliki penuh oleh nasabah setelah seluruh porsi dibeli
9	Jenis Akad	Musyarakah + Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (MMQ)

Sumber di olah dari beberapa literatur (2025)

Namun, implementasi di lapangan tidak selalu mudah. Kompleksitas administratif dan regulasi perbankan sering kali memperlambat proses MMQ, karena harus ada dua akad yang berjalan bersamaan: musyarakah untuk kepemilikan dan ijarah untuk sewa. Selain itu, SDM bank syariah yang kurang memahami detail teknis akad juga menjadi kendala. (Agustiar 2021) Di sisi lain, developer juga sering kali tidak siap dari sisi legalitas tanah, IMB, atau desain keuangan proyek, yang menjadi syarat mutlak bagi bank untuk menyetujui pembiayaan.

Masalah lainnya adalah minimnya literasi masyarakat terhadap akad MMQ, di mana sebagian besar nasabah masih berpikir bahwa KPR syariah identik dengan murabahah yang “dibungkus islami.” Akibatnya, edukasi terhadap konsumen menjadi agenda penting yang belum maksimal dilakukan oleh bank maupun developer. (Solihin and Suarsa 2019)

Meski begitu, tren pembiayaan syariah properti melalui MMQ menunjukkan arah yang positif, khususnya di wilayah pinggiran kota besar di Indonesia. Meningkatnya populasi Muslim kelas menengah, berkembangnya komunitas hijrah, dan kemunculan fintech syariah memperkuat ekosistem ini. Fintech bahkan mulai menjembatani hubungan antara nasabah, developer, dan bank melalui platform digital berbasis akad syariah, mempercepat proses dan menurunkan biaya transaksi. (Nurjaman, Sofie, and Istianah 2022)

Dengan demikian, skema syirkah, terutama MMQ, bukan hanya sekadar alternatif teknis pembiayaan, melainkan juga manifestasi nyata dari nilai-nilai ekonomi Islam dalam sektor riil. Potensi pengembangannya dapat diperluas jika didukung oleh kebijakan regulator, edukasi publik, serta keseriusan lembaga keuangan dan developer dalam membangun ekosistem yang syariah-compliant secara utuh.

KESIMPULAN

Skema akad syirkah, khususnya *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), menawarkan alternatif pembiayaan properti yang sesuai dengan prinsip syariah. Melalui kerja sama antara bank syariah dan developer, model ini memungkinkan kepemilikan bersama antara bank dan nasabah, di mana nasabah secara bertahap mengambil alih porsi kepemilikan bank sambil membayar sewa atas bagian yang belum dimiliki. Implementasi MMQ dinilai potensial dalam sektor properti, terutama jika didukung regulasi yang jelas, edukasi kepada masyarakat, serta komitmen dari seluruh pihak. Meskipun masih menghadapi tantangan, seperti minimnya

pemahaman dan kesiapan infrastruktur, skema ini dapat mendorong inklusi keuangan syariah serta menghadirkan pembiayaan yang lebih adil dan berkelanjutan.

Saran

1. Edukasi Literasi Syariah
Perlu peningkatan pemahaman masyarakat terkait skema MMQ melalui edukasi oleh bank, developer, dan regulator.
2. Penguatan Regulasi
OJK dan Bank Indonesia perlu menyusun regulasi teknis dan standarisasi akad syirkah agar implementasi lebih optimal.
3. Inovasi dan Digitalisasi
Pengembangan produk MMQ berbasis digital melalui kerja sama dengan fintech syariah penting untuk efisiensi dan perluasan akses.
4. Kolaborasi Strategis
Kemitraan bank dan developer perlu diperkuat sejak awal proyek agar pembiayaan sesuai prinsip syariah dan terjamin secara legalitas.
5. Ekosistem Terpadu
Dibutuhkan sinergi seluruh pemangku kepentingan untuk membangun ekosistem keuangan syariah yang berkelanjutan dan inklusif.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustiar, Memet. 2021. "Musyarakah Mutanaqishah (Diminishing Partnership) Pada Pembiayaan Perumahan." *Jurnal Muamalat Indonesia - Jmi* 1(2). doi:10.26418/jmi.vii2.50643.
- Agustine, Hendra Karunia, Mualim, and Dede Irvan. 2023. "Akad Al-Musyarakah Al-Mutanaqishah Pada Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan." *Al Barakat - Jurnal Kajian Hukum Ekonomi syariah* 3(2): 93-102. doi:10.59270/jab.v3i2.205.
- Cahyani, Putri Tri, and Yadi Janwari. 2024. "Musyarakah Mutanaqishah as a Financing Solution for Working." 1(2).
- Fadli, M. Robit Nailal, Purwanto Purwanto, Yeny Fitriyani, M. Pudail, and Achmad Labib. 2024. "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Di BNU'26 Syariah Magelang." *Shar-E: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* 10(2): 73-80. doi:10.37567/shar-e.v10i2.2704.
- Faizal. 2023. "Penerapan Prinsip Syariah Dalam Investasi Properti." *Jurnal Ekonomi, Bisnis, Dan Manajemen* 1(1): 39-55.
- Mitasari, Vika, Abid Ramadhan, and Rahmawati Rahmawati. 2023. "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Di Bank BSI." *Journal of Economic, Management, Accounting and Technology* 6(2): 211-19. doi:10.32500/jematech.v6i2.4026.
- Nurjaman, Muhamad Izazi, Helmi Muti Sofie, and Istianah Istianah. 2022. "Transformasi Akad Natural Uncertainty Contracts: Analisis Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) Di Lembaga Keuangan Syariah." *TAWAZUN: Journal of*

- Sharia Economic Law* 5(1): 92. doi:10.21043/tawazun.v5i1.13871.
- Ranchman, Mawaddah, Sry Mulyani, Eka Dewintara, and Rahman Ambo Masse. 2022. "Isu Kepatuhan Syariah Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Indonesia." *BANCO: Jurnal Manajemen dan Perbankan Syariah* 4(11). doi:10.35905/banco.v4i2.3582.
- Solihin, Dadin, and Abin Suarsa. 2019. "Bentuk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Lembaga Keuangan Syariah." *Jurnal Ilmiah MEA* 3(1): 10-12. doi:10.31955/mea.vol3.iss1.pp136-160.
- Statistik, Badan Pusat. *Statistik Perumahan Dan Permukiman Indonesia 2023*. Jakarta: BPS.
- Susanto, Burhanuddin. 2014. "Pendapat Al-Mazâhib Al-Arba'Ah Tentang Bentuk Syirkah Dan Aplikasinya Dalam Perseroan Modern." *De Jure: Jurnal Hukum dan Syar'iah* 6(1): 10-19. doi:10.18860/j-fsh.v6i1.3188.
- Usaha, Pembiayaan, and D I Bank. "Penerapan Akad Musyarakah Dalam Pembiayaan Usaha Di Bank Syariah." : 1-10.
- Vera Ayu Ningsih Ritonga, and Reni Ria Armayani Hasibuan. 2023. "Prosedur Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Syariah Indonesia KC Kuta Cane." *Anggaran: Jurnal Publikasi Ekonomi dan Akuntansi* 1(4): 109-18. doi:10.61132/anggaran.v1i4.262.