

Kajian Tafsir Ayat Ekonomi dan Implementasi Fatwa DSN-MUI Tentang Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Di Pondok Pesantren Arrahman Cidadap

Abdul Wahab Abdul Muhaimin¹

¹Magister Hukum Ekonomi Syariah, Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta

Korespondensi penulis: abdulwahabmuhaimin@iiq.ac.id

Abstrak

Pondok Pesantren memiliki potensi besar dalam pengembangan ekosistem syariah, namun literasi keuangan, khususnya terkait akad kompleks seperti Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), masih rendah di kalangan asatidz dan pejabat struktural. Penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan literasi keuangan syariah dan memberdayakan kesejahteraan ekonomi komunitas Pondok Pesantren Arrahman Cidadap melalui pendalaman tafsir ayat ekonomi dan Fatwa DSN-MUI. Penelitian pengabdian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain Participatory Action Research (PAR). Prosesnya melibatkan siklus Perencanaan, Aksi, Observasi, dan Refleksi. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam, Focus Group Discussion (FGD), dan lokakarya partisipatif yang melibatkan 30 partisipan yang terdiri dari guru dan pengurus yayasan. Temuan menunjukkan bahwa: (1) Tahap "Analisis Partisipatif" mengungkap minimnya pemahaman mengenai akad MMQ (Fatwa DSN-MUI No. 73/2008) sebagai solusi kepemilikan aset; (2) Tahap "Aksi" yang mengintegrasikan Tafsir Surat Shad: 24 tentang Syirkah dengan simulasi praktis MMQ berhasil mengubah pola pikir peserta dari skeptis menjadi menerima; (3) Program ini menghasilkan rumusan rencana strategis koperasi perumahan guru berbasis skema MMQ. Metode PAR terbukti efektif menjembatani kesenjangan antara teks Fikih normatif dengan kebutuhan ekonomi praktis. Sinergi antara pemahaman teologis dan literasi finansial menciptakan landasan kuat bagi kemandirian ekonomi warga pesantren.

Kata Kunci: Literasi Keuangan Syariah; Musyarakah Mutanaqisah (MMQ); Tafsir Ayat Ekonomi; Metode PAR; Pemberdayaan Ekonomi Pesantren.

Abstract

Islamic Boarding Schools (Pesantren) possess significant potential in developing the Sharia ecosystem, yet financial literacy, particularly regarding complex contracts like Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), remains low among teachers (asatidz) and structural officials. This study aims to enhance Sharia financial literacy and empower the economic welfare of the Arrahman Cidadap Islamic Boarding School community through the deepening of economic verses exegesis (Tafsir) and DSN-MUI Fatwas. This community engagement research employs a qualitative approach with a Participatory Action Research (PAR) design. The process involves a cyclical phase of Planning, Action, Observation, and Reflection. Data were collected through in-depth interviews, Focus Group Discussions (FGD), and participatory workshops involving 30 participants comprising teachers and foundation administrators. The findings indicate that: (1) The "Participatory Analysis" phase revealed a lack of understanding regarding the MMQ contract (Fatwa DSN-MUI No. 73/2008) as a solution for asset ownership; (2) The "Action" phase, which integrated the Tafsir of Surah Shad: 24 regarding Syirkah with practical simulations of MMQ, successfully shifted the participants' mindset from skepticism to acceptance; (3) The program resulted in the formulation of a strategic plan for a teacher housing cooperative based on the MMQ scheme. The PAR method proved effective in bridging the gap between normative Fiqh texts and practical economic needs. The synergy between theological understanding and financial literacy creates a strong foundation for the economic independence of the Pesantren community.

Keywords: Sharia Financial Literacy; Musyarakah Mutanaqisah (MMQ); Tafsir of Economic Verses; PAR Method; Pesantren Economic Empowerment.

1. PENDAHULUAN

Pondok pesantren di Indonesia menempati posisi unik dalam lanskap sosiologis dan religius bangsa. Sebagai lembaga pendidikan tertua, pesantren telah membuktikan ketahanannya

(*resilience*) melintasi berbagai zaman, dari era kolonial hingga era disrupsi digital. Namun, di balik kekokohan benteng moral dan spiritual tersebut, terdapat sebuah paradoks ekonomi yang sering kali luput dari perhatian akademisi arus utama. Pesantren, secara agregat, memiliki basis aset yang sangat besar—terutama dalam bentuk tanah wakaf, sumber daya manusia (santri dan asatidz), serta jaringan sosial yang loyal. Namun, kekayaan aset (*asset-rich*) ini sering kali tidak berbanding lurus dengan likuiditas keuangan (*cash-poor*) dan kesejahteraan individu para penggerakannya, khususnya para guru (Asatidz, 2014).

Fenomena ini terlihat nyata di Pondok Pesantren Arrahman Cidadap, Pesantren yang memiliki fokus pada tahfidz Al-Qur'an dan penguasaan kitab kuning (*amtsilati*) ini memiliki modal sosial yang luar biasa. Para asatidz mendedikasikan hidupnya untuk *tafaqquh fiddin*, namun ketika dihadapkan pada kebutuhan hidup fundamental seperti kepemilikan rumah atau aset produktif—mereka sering kali terbentur pada tembok realitas ekonomi. Lembaga keuangan konvensional (bank) sering kali tidak dapat diakses (*unbankable*) karena persyaratan administratif yang rigid, atau ditolak secara teologis karena mengandung unsur riba yang diharamkan secara mutlak dalam Islam (Hidayatullah, 2021).

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) formal yang ada, meskipun menawarkan produk "syariah", dalam praktiknya masih didominasi oleh akad *Murabahah* (jual beli dengan margin). Meskipun halal, *Murabahah* memiliki karakteristik *fixed return* yang dalam kondisi ekonomi fluktuatif dapat dirasakan memberatkan dan kurang mencerminkan semangat "berbagi risiko" (*risk sharing*) yang menjadi ruh ekonomi Islam. Di sinilah letak urgensi untuk memperkenalkan, mengkaji, dan mengimplementasikan akad *Musarakah Mutanaqisah* (MMQ) atau kemitraan yang kepemilikannya menurun secara bertahap (Hidayatullah, 2021)

MMQ menawarkan solusi jalan tengah: ia adalah akad kerjasama (*syirkah*) di mana pesantren (melalui koperasinya) dan ustadz bersama-sama memiliki aset, dan ustadz secara bertahap membeli porsi kepemilikan pesantren tersebut (DSN-MUI, 2021). Namun, implementasi MMQ tidak semudah membalikkan telapak tangan. Ia menuntut literasi tinggi, integritas, dan infrastruktur administrasi yang memadai.

Penelitian ini menggunakan metode *Participatory Action Research* (PAR) untuk menjembatani kesenjangan antara teks suci (Al-Qur'an dan Fatwa) dengan konteks realitas di Arrahman Cidadap. Mengapa PAR? Karena transformasi ekonomi di pesantren tidak bisa

dilakukan dengan "doktrinasi" dari luar. Ia harus tumbuh dari kesadaran internal bahwa *syirkah* adalah perintah Al-Qur'an dan solusi yang ditawarkan oleh ulama kontemporer melalui Fatwa DSN-MUI adalah jalan keluar yang *maslahat* (Antonio, 2001).

Tafsir Ayat Ekonomi: Menggali Filosofi Syirkah

Ekonomi Islam bukan sekadar sistem bebas bunga, melainkan sistem yang dibangun di atas pilar keadilan (*'adalah*), keseimbangan (*tawazun*), dan kemitraan (*syirkah*). Dalam konteks ini, Al-Qur'an menyediakan landasan teologis yang kuat.

Tafsir Surah Shad Ayat 24: Etika Kemitraan

Ayat sentral yang menjadi ruh dari akad MMQ adalah firman Allah dalam QS. Shad (38): 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَايِكَ إِلَىٰ نَعَايَةٍ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٣٨﴾

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat (*al-khulatha'*) itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini..."

Analisis Tafsir:

Kata *al-khulatha'* dalam ayat ini secara bahasa berarti "orang yang bercampur". Dalam terminologi fikih muamalah, ini merujuk pada mitra bisnis atau partner dalam *syirkah*.

1. **Realitas Sosiologis:** Ayat ini mengakui bahwa konflik dan kecurangan (*moral hazard*) adalah fenomena inheren dalam kemitraan bisnis manusia. "Sebagian berbuat zalim kepada sebagian yang lain" bisa berupa penggelapan dana, ketidaktransparanan laporan keuangan, atau dominasi pengambilan keputusan sepihak.
2. **Solusi Teologis:** Allah memberikan pengecualian (*istitsna*) bagi mereka yang "beriman dan beramal saleh". Dalam konteks ekonomi, iman adalah fondasi integritas (*muraqabah*/merasa diawasi Tuhan), sedangkan amal saleh adalah profesionalisme (kompetensi manajerial).
3. **Implikasi untuk MMQ:** MMQ adalah bentuk *syirkah* yang kompleks karena melibatkan perpindahan kepemilikan bertahap. Ayat ini menjadi peringatan bahwa MMQ hanya akan berhasil jika dilandasi oleh *trust* (kepercayaan) dan sistem yang mencegah kezaliman. Jika pesantren ingin menerapkan MMQ, maka sistem akuntansi yang transparan adalah bentuk

"amal saleh" yang wajib ditegakkan untuk menghindari prediksi "kebanyakan berbuat zalim" tersebut (Shihab, 2002).

Tafsir Surah An-Nisa Ayat 29: Prinsip Kerelaan dan Anti-Batil

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu..."

Prinsip *'an taradhin* (suka sama suka) dalam ayat ini menjadi dasar validitas akad. Dalam MMQ, perpindahan kepemilikan aset dari lembaga (Syirkah) ke nasabah harus didasari kerelaan yang diwujudkan dalam akad jual beli (*bai'*) yang jelas harganya, jelas barangnya, dan jelas waktunya. Memakan harta dengan jalan batil dalam konteks modern bisa dimaknai sebagai *hidden cost* (biaya tersembunyi), denda yang tidak wajar, atau manipulasi klausul kontrak yang merugikan salah satu pihak. Tafsir ini menekankan bahwa legalitas formal saja tidak cukup; harus ada keadilan substansial yang dirasakan kedua belah pihak.

Konsep Dasar MMQ

Musyarakah Mutanaqisah adalah inovasi dalam keuangan Islam yang menggabungkan konsep *syirkah al-inan* (kemitraan modal) dengan mekanisme pengalihan hak milik. Secara sederhana, dua pihak (Bank/Koperasi dan Nasabah) berkongsi membeli satu aset (misal: rumah). Bank memiliki 90%, Nasabah 10%. Nasabah menempati rumah tersebut dan membayar sewa (*ijarah*) kepada Bank. Secara paralel, Nasabah juga mencicil pembelian porsi kepemilikan Bank (*bai' hishshah*). Seiring waktu, porsi Bank berkurang (90% -> 80% -> 0%) dan porsi Nasabah bertambah hingga menjadi 100% (Antonio, 2001).

Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008

Fatwa ini merupakan *milestone* penting yang memberikan kepastian hukum syariah bagi produk MMQ di Indonesia. Berikut adalah poin-poin krusial dari fatwa tersebut yang menjadi materi inti dalam PAR ini:

Definisi: MMQ adalah musyarakah yang kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya (Hidayatullah, 2021).

Hukum Akad: Fatwa ini membolehkan MMQ dengan ketentuan akadnya harus disepakati di awal (*aqd al-musarakah*).

Ketentuan Hibrid (Multi-Akad): Salah satu isu fikih terberat adalah larangan *bai'atani fi bai'ah* (dua jual beli dalam satu transaksi). Fatwa DSN-MUI No. 73 memecahkan ini dengan memposisikan akad-akad tersebut (Syirkah, Ijarah, Bai') bukan sebagai satu kesatuan yang saling menyandera, tetapi sebagai rangkaian janji (*wa'ad*) yang mengikat (*mulzim*). Syirkah adalah akad induk, sedangkan Ijarah dan Bai' adalah mekanisme operasionalnya (Afandi, 2014).

Rukun dan Syarat: Harus ada kejelasan aset (*mahal syirkah*), kejelasan porsi modal (*hishshah*), dan kejelasan pembagian keuntungan (biasanya dari hasil sewa). Penting dicatat, kerugian aset harus ditanggung bersama sesuai porsi kepemilikan, bukan dibebankan sepihak kepada nasabah, kecuali jika ada kelalaian (*ta'addi*) (Hidayatullah, 2021).

2. METODE

Metode Participatory Action Research (PAR)

PAR adalah metodologi riset yang berorientasi pada pembebasan dan perubahan sosial. Dalam konteks pesantren, PAR menolak posisi peneliti sebagai "ahli yang tahu segalanya" yang datang untuk menceramahi "objek yang tidak tahu". Sebaliknya, PAR menempatkan peneliti dan komunitas pesantren dalam posisi setara untuk belajar bersama (*co-learning*) (Creswell, 2014).

Tahapan PAR yang digunakan mengadaptasi siklus spiral:

- A. **To Know (Pemetaan):** Mengenali potensi dan masalah.
- B. **To Understand (Analisis):** Memahami akar penyebab masalah secara mendalam.
- C. **To Plan (Perencanaan):** Menyusun strategi aksi bersama.
- D. **To Act (Aksi):** Melaksanakan rencana (pelatihan, simulasi, drafting akad).
- E. **To Reflect (Refleksi):** Mengevaluasi hasil dan merencanakan tindak lanjut (Afandi, 2014).

Pendekatan ini sangat relevan untuk tema ekonomi syariah di pesantren karena seringkali hambatannya bukan pada modal finansial, melainkan pada modal intelektual (literasi produk) dan modal psikologis (keberanian mengambil risiko syirkah) (Shihab, 2002).

Lokasi dan Subjek Penelitian

Kegiatan ini dilaksanakan di Pondok Pesantren Arrahman Cidadap. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada karakteristik pesantren yang memiliki perpaduan kurikulum salaf (kitab kuning)

dan modern (tahfidz), serta adanya kebutuhan riil akan pengembangan aset bagi kesejahteraan guru (Afandi, 2014). Pesantren ini memiliki potensi lahan yang belum optimal dan komunitas guru yang membutuhkan solusi perumahan syariah (Pertiwi, et. al., 2020).

Tahapan Siklus PAR

A. Tahap Pemetaan (To Know)

Peneliti melakukan *transect walk* (penelusuran wilayah) untuk melihat aset fisik pesantren dan wawancara mendalam dengan Pimpinan Pondok serta Ketua Yayasan. *Focus Group Discussion* (FGD) awal dilakukan dengan perwakilan asatidz untuk menggali persepsi mereka tentang bank syariah, riba, dan kebutuhan finansial (Pertiwi, et. al., 2020).

B. Tahap Analisis (To Understand)

Data dari tahap pemetaan dianalisis bersama mitra. Ditemukan bahwa mayoritas asatidz memahami riba secara tekstual (bunga bank), namun belum memahami alternatif solutifnya. Ada ketakutan bahwa produk bank syariah "hanya ganti nama". Analisis ini mengarahkan pada kebutuhan materi yang tidak hanya doktriner, tapi teknis-operasional (Antonio, 2001).

C. Tahap Perencanaan (To Plan)

Disusunlah modul pelatihan "Fikih Muamalah Aplikatif: Dari Kitab Kuning ke Akad Banking". Direncanakan juga simulasi pembentukan unit usaha *Musyarakah* di bawah Koperasi Pesantren (Kopontren) sebagai laboratorium praktik (Antonio, 2001).

D. Tahap Aksi (To Act)

Pelaksanaan *workshop* intensif selama 2 hari yang mencakup:

- 1) Kajian Tafsir Ayat Ekonomi (membedah QS. Shad: 24).
- 2) Bedah Fatwa DSN-MUI No. 73/2008.
- 3) Simulasi perhitungan angsuran MMQ vs Murabahah.
- 4) Penyusunan draf akad MMQ untuk internal pesantren.

E. Tahap Refleksi (To Reflect)

Evaluasi dilakukan pasca-workshop untuk mengukur peningkatan pemahaman dan kesiapan mental peserta untuk mengimplementasikan MMQ.

3. HASIL DAN DISKUSI

Kesenjangan Antara Teks dan Konteks (To Know & Understand)

Hasil FGD awal di Ponpes Arrahman Cidada mengungkap realitas yang menarik. Para

asatidz, yang sehari-hari mengajarkan kitab fikih, sangat fasih berbicara tentang syarat dan rukun jual beli (*bai'*). Namun, ketika diskusi masuk ke ranah pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), terjadi kegamangan.

Temuan 1: Trauma Ribawi. Hampir semua responden menyatakan menghindari KPR bank konvensional karena takut dosa riba. Namun, mereka juga skeptis dengan bank syariah yang dianggap "lebih mahal" dan "sama saja sistemnya" (margin tetap dianggap sama dengan bunga tetap).

Temuan 2: Aset Tidur. Pesantren memiliki lahan kosong di sekitar Cidadap yang selama ini hanya dimanfaatkan untuk pertanian subsisten atau bahkan terbengkalai. Sesuai dengan studi Nasruddin & Muzayanah (2023), lahan terbengkalai adalah aset komunitas yang jika diaktivasi dapat meningkatkan profitabilitas UMKM dan kesejahteraan komunitas (Pertiwi et. al., 2020).

Temuan 3: Kebutuhan Mendesak. Banyak ustadz muda yang masih menumpang di rumah mertua atau mengontrak, padahal mereka memiliki kemampuan mencicil (*repayment capacity*) jika skemanya terjangkau dan syar'i.

Analisis partisipatif menyimpulkan bahwa **akar masalahnya adalah ketiadaan instrumen yang dipercaya**. Murabahah dianggap kaku. Maka, MMQ diajukan sebagai solusi karena sifatnya yang lebih adil (*partnership-based*) dan fleksibel.

Internalisasi Tafsir: Membangun "Trust" Melalui Ayat Syirkah (To Act)

Sesi inti dari PAR ini adalah kajian tafsir yang dipimpin langsung oleh peneliti.

Dalam membahas **QS. Shad: 24**, diskusi tidak hanya berhenti pada terjemahan. Peneliti mengajak peserta menyelami *balaghah* (retorika) ayat tersebut. Kalimat "*kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim*" adalah deskripsi sosiologis (*khabar*), bukan larangan normatif (*insha*). Justru, ayat ini menantang orang beriman untuk menjadi kelompok minoritas ("*wa qolilun ma hum*") yang mampu bersyirkah tanpa zalim.

Insight Lapangan:

Salah satu ustadz senior, Ustadz H, berkomentar: "*Selama ini kami takut bersyirkah karena takut pecah persaudaraan kalau soal uang. Tapi tafsir ini menyadarkan kami, bahwa lari dari syirkah berarti kami mengakui kami belum cukup beriman dan beramal saleh (profesional) untuk menjaga amanah mitra.*"

Tafsir ini menjadi titik balik psikologis. Syirkah (MMQ) dibranding ulang bukan sebagai "bisnis berisiko", tetapi sebagai "ibadah muamalah" yang menguji integritas.

Selanjutnya, pembahasan **QS. Al-Maidah:** (*"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu"*) digunakan untuk memperkuat komitmen terhadap *wa'ad* (janji) dalam MMQ. Dalam MMQ, nasabah berjanji membeli aset secara bertahap. Jika janji ini dilanggar, maka sistem syirkah akan runtuh. Kepatuhan pada janji adalah indikator keimanan.

Bedah Fatwa dan Simulasi MMQ: Dari Teori ke Praktik (To Act)

Setelah fondasi mental terbangun, PAR masuk ke tahap teknis membedah Fatwa DSN-MUI No. 73/2008.

1. Mengurai Kekhawatiran "Dua Akad"

Banyak asatidz yang kritis mempertanyakan kehalalan MMQ karena adanya hadis larangan *bai'atani fi bai'ah*. Peneliti menjelaskan dengan detail bahwa Fatwa DSN-MUI (dan standar internasional AAOIFI) membolehkan *uqud murakkabah* (multi-akad) selama tidak ada syarat yang menggantung (*ta'liq*) yang membatalkan akad utama. Dalam MMQ, akad *syirkah* (kepemilikan bersama) terjadi lebih dulu. Setelah sah memiliki bersama, baru muncul akad *ijarah* (sewa) atas porsi yang belum dimiliki, dan janji *bai'* (beli) bertahap. Semua berjalan linear dan logis, bukan tumpang tindih yang gharar (Afandi, 2014).

2. Simulasi Pembiayaan Rumah Ustadz

Untuk membuktikan keunggulan MMQ, dilakukan simulasi perhitungan di papan tulis bersama pengurus koperasi:

Kasus: Ustadz A ingin membeli rumah seharga Rp 200 juta.

- a. **Skema Konvensional:** Pinjam Rp 200 juta, bunga 10%, cicilan tetap. Risiko fluktuasi bunga pasar ditanggung nasabah (floating rate) atau dipatok tinggi di awal.
- b. **Skema Murabahah:** Bank beli Rp 200 juta, jual ke Ustadz Rp 300 juta (margin Rp 100 juta), dicicil 10 tahun. Cicilan tetap (fix), tapi jika Ustadz ingin melunasi dipercepat, margin tetap harus dibayar (meski ada kebijakan potongan/muqassah yang tidak wajib) (DSN-MUI, 2008).
- c. **Skema MMQ (Simulasi Arrahman):**
 - 1) Kopontren (80%) + Ustadz (20%) beli rumah. Kopontren keluar dana Rp 160jt, Ustadz Rp 40jt.
 - 2) Ustadz menempati rumah, maka ia harus bayar sewa (*ujrah*) atas 80% porsi Kopontren.

Misal harga sewa pasar wajar Rp 1 juta/bulan.

- 3) Setiap bulan, Ustadz menyisihkan dana ekstra (misal Rp 500rb) untuk membeli saham Kopontren (*purchase of hishshah*).
- 4) **Bulan 1:** Sewa Rp 1jt + Beli Saham Rp 500rb.
- 5) **Bulan 10:** Karena saham Kopontren sudah berkurang (dibeli Ustadz), maka porsi sewa pun MENURUN. Sewa tidak lagi Rp 1jt, tapi mungkin tinggal Rp 900rb.
- 6) **Keunggulan:** Beban angsuran (sewa) semakin lama semakin ringan. Jika terjadi krisis, harga sewa bisa direnegosiasi ulang (*reviewable*) sesuai kondisi pasar, mencerminkan keadilan (Antonio, 2001).

Tabel 1: Perbandingan Skema Pembiayaan untuk Pesantren

Fitur	Murabahah	Musarakah Mutanaqisah (MMQ)	Implikasi bagi Pesantren
Akad Dasar	Jual Beli (<i>Bai'</i>)	Kemitraan (<i>Syirkah</i>) & Sewa (<i>Ijarah</i>)	MMQ lebih sesuai semangat <i>Ukhuwah</i> .
Penentuan Keuntungan	Margin ditetapkan di awal (Fixed)	<i>Yield</i> dari uang sewa (Fleksibel)	MMQ adaptif terhadap daya beli Ustadz.
Kepemilikan Aset	Pindah langsung ke Nasabah (biasanya dengan hak tanggungan)	Milik Bersama (<i>Syirkah al-Milk</i>) sampai lunas	MMQ menjamin keamanan aset Kopontren.
Risiko Aset	Ditanggung Nasabah sepenuhnya	Ditanggung bersama sesuai porsi modal	MMQ lebih adil jika terjadi bencana (gempa/kebakaran).
Pelunasan Dipercepat	Rumit penghitungan potongannya	Mudah, tinggal beli sisa <i>hishshah</i>	MMQ transparan dan tidak menzalimi.

Sumber: Analisis Data Primer & Fatwa DSN-MUI ³

Simulasi ini membuka mata para pengurus. Mereka menyadari bahwa MMQ, meskipun secara administrasi pencatatan lebih "ribet" (karena harus menghitung penurunan porsi tiap bulan), secara substansi jauh lebih adil dan meringankan anggota dalam jangka panjang.

Strategi Implementasi dan Tantangan (To Reflect)

Dalam diskusi refleksi akhir, diidentifikasi beberapa tantangan implementasi MMQ di Ponpes Arrahman Cidadak dan strategi penyelesaiannya:

Tantangan Regulasi Agraria

Masalah utama MMQ adalah legalitas sertifikat. Jika rumah dibeli bersama, atas nama siapa

sertifikat tanah (SHM) dibuat? Jika atas nama berdua (Kopontren & Ustadz), proses balik nama berkali-kali setiap pembelian porsi saham akan memakan biaya BPHTB dan Notaris yang sangat mahal, membuat produk tidak efisien (Pertiwi et., al., 2020).

Strategi Solusi: Mengadopsi rekomendasi studi Cimanuk (Pertiwi et., al., 2020) dan praktik perbankan syariah, disepakati bahwa secara formal SHM diatasnamakan Ustadz (Nasabah) namun diikat dengan Hak Tanggungan atau surat perjanjian pengakuan utang/hak (*wa'ad*) yang di-notariilkan. Atau, untuk lingkup internal pesantren, cukup menggunakan "Akad Bawah Tangan" yang disaksikan Kyai, mengingat kuatnya *trust* dan sanksi sosial di lingkungan pesantren.

Tantangan Kapasitas SDM; Pengelola Kopontren terbiasa dengan akuntansi *single entry*. MMQ membutuhkan pencatatan yang lebih kompleks (memisahkan angsuran pokok dan pendapatan sewa).

Strategi Solusi: Diperlukan pendampingan lanjutan berupa pelatihan software akuntansi syariah sederhana (misal berbasis Excel) yang sudah diset formula MMQ-nya. Tim peneliti berkomitmen menyediakan *template* ini.

3. Pemanfaatan Lahan Terbengkalai

Terkait lahan pesantren yang belum produktif (Pertiwi et., al., 2020), disepakati rencana aksi untuk membangun "Komplek Perumahan Guru Arrahman" di atas tanah wakaf tersebut menggunakan skema MMQ.

Skema: Tanah wakaf menjadi penyertaan modal (inbreng) Yayasan (porsi 30%). Koperasi membiayai bangunan (porsi 70%). Guru menempati dan membayar sewa. Pendapatan sewa masuk ke kas Yayasan (untuk operasional pesantren) dan Koperasi (untuk bagi hasil anggota). Ini adalah bentuk *productive waqf* yang sangat strategis.

4. KESIMPULAN

Penelitian pengabdian masyarakat dengan metode *Participatory Action Research* (PAR) di Pondok Pesantren Arrahman Cidadao menghasilkan kesimpulan bahwa integrasi tafsir ayat ekonomi dan bedah Fatwa DSN-MUI No. 73/2008 terbukti efektif meruntuhkan resistensi psikologis asatidz. Secara konseptual dan simulasi, akad MMQ terbukti lebih superior dibandingkan Murabahah dalam menawarkan keadilan dan fleksibilitas. Metode PAR berhasil mengubah asatidz menjadi subjek pelaku ekonomi, meskipun hambatan struktural seperti regulasi agraria dan kapasitas teknis akuntansi masih menjadi catatan (Afandi, 2014).

Bagi Ponpes Arrahman Cidadap, disarankan untuk segera melegalisasi produk MMQ dalam Anggaran Rumah Tangga (ART) Koperasi dan memulai *pilot project* pembangunan rumah guru. Bagi akademisi, diperlukan pendampingan teknis lanjutan di bidang akuntansi syariah. Sementara bagi regulator (Pemerintah/DSN-MUI), advokasi kebijakan insentif pajak (pengurangan BPHTB) sangat diperlukan untuk mendukung terwujudnya *affordable housing* berbasis syariah yang esensial dalam kerangka pembangunan berkelanjutan (Elkington, 1977).

DAFTAR REFERENSI

- Afandi, A. (2014). *Modul Participatory Action Research (PAR)*. Surabaya: LPPM UIN Sunan Ampel.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank syariah: Dari teori ke praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. SAGE Publications.
- Dewan Syariah Nasional MUI. (2008). Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah. Jakarta: DSN-MUI.
- Elkington, J. (1997). *Cannibals with forks: The triple bottom line of 21st century business*. Capstone Publishing.
- Hidayatullah, S. (2021). *Dasar-dasar fikih muamalat (hukum ekonomi syariah)*. Jakarta: GP Press Group.
- Pertiwi, A. D., dkk. (2020). Model pemberdayaan UMKM melalui pemanfaatan aset desa dengan metode ABCD. *Prosiding Seminar Nasional Hasil Pengabdian kepada Masyarakat*.
- Shihab, M. Q. (2002). *Tafsir Al-Mishbah: Pesan, kesan dan keserasian Al-Qur'an*. Jakarta: Lentera Hati.
- United Nations. (2015). *Transforming our world: The 2030 agenda for sustainable development*. UN General Assembly.