

ANALISIS PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRODUK KPR PT. PERUMAHAN ANGGREK DAN BANK BTN DESA BANYUPUTIH KABUPATEN SITUBONDO

M. Rofi Ulwan Saifullah

Universitas Ibrahimy

Email: (rofiulwans@gmail.com)

Abstract

This study discusses the cooperation between PT. Perumahan Anggrek, Bank BTN, and customers in the Home Ownership Credit (KPR) product in Situbondo from the perspective of Islamic economic law. The research uses a qualitative method with a descriptive-prescriptive approach and is conducted through direct field observation. The findings indicate that the KPR practice involves several contracts, including *bay' taqsit* (installment sale) and *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (lease-to-own contract). In this scheme, Bank BTN purchases the house from the developer, and the customer pays in installments to the bank. The house may be occupied even before the installments are fully paid, while the property certificate is held by the bank as collateral. The lack of clarity in the contract at the beginning of the transaction is a primary issue; however, overall, the practice aligns with the principles of Islamic economic law. The *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* contract is considered the most appropriate, as it involves lease-to-own elements, transfer of ownership, and a clear tripartite cooperation structure.

Keywords: Islamic Economic Law, Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik, KPR

Abstrak

Penelitian ini membahas praktik kerja sama antara PT. Perumahan Anggrek, Bank BTN, dan nasabah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Situbondo dari perspektif hukum ekonomi syariah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif-preskriptif dan dilakukan melalui observasi langsung di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik KPR ini melibatkan beberapa akad, di antaranya jual beli taqsit dan akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik. Dalam skema ini, Bank BTN membeli rumah dari pengembang, lalu nasabah mencicil kepada bank dengan rumah dapat ditempati meski cicilan belum lunas, sementara sertifikat ditahan bank sebagai jaminan. Ketidakjelasan akad sejak awal transaksi menjadi isu utama, namun secara umum praktik ini sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik dianggap paling sesuai karena melibatkan unsur sewa beli, pemindahan hak milik, dan kejelasan struktur kerja sama tiga pihak.

Kata kunci: Hukum Ekonomi Syari'ah, Ijarah Muntahiyah bi al-tamlik, KPR.

Copyright©2025 Lex Economica Journal. All rights reserved.

Introduction

Syariah Islam merupakan panduan ajaran agama yang mencakup seluruh aspek kehidupan. Ajaran ini meliputi keyakinan terhadap Tuhan (al-i'tiqadiyyat), nilai-nilai moral dan etika (al-khuluqiyyat), serta aturan-aturan praktis dalam kehidupan sehari-hari (al-'amaliyyat). Dengan kata lain, syariah adalah inti ajaran Islam yang menyentuh setiap sisi kehidupan manusia secara menyeluruh.¹ Ajaran Islam mengutamakan prinsip kemaslahatan dalam setiap ketentuan hukumnya, baik dalam ibadah, interaksi sosial-ekonomi (mu'amalah), maupun urusan

¹ Abu Yasid, *Logika Hukum Dari Mazhab Rasionalisme Hukum Islam Hingga Positivisme Hukum Barat* (Yogyakarta: Saufa, 2016), 175.

keluarga dan pernikahan (munakahat), dengan tujuan untuk mewujudkan manfaat dan kebaikan bagi umat.² Tujuan utama dari syariat Islam adalah mewujudkan kemaslahatan bagi umat manusia. Dalam konteks membentuk kehidupan yang baik, baik secara individu maupun kolektif, maqāṣid al-sharī'ah (tujuan syariat) terbagi menjadi tiga tingkatan: kebutuhan primer (maqāṣid dārūriyyāt), kebutuhan sekunder (maqāṣid ḥājiyyāt), dan kebutuhan tersier (maqāṣid taḥsīnīyyāt).³

Tiga kategori tujuan syariat tersebut sangat penting untuk menjaga hubungan antaranggota masyarakat, seiring dengan peran khas syariah Islam yang terus terpelihara dalam kehidupan sehari-hari. Syariah mencakup aspek ritual (ibādah), yang memperkuat hubungan spiritual dan ketaatan manusia kepada Tuhan, serta aspek sosial (mu'āmalāt), yang mengatur interaksi dan hubungan antarindividu dalam kehidupan bermasyarakat.⁴ Karena itu, kunci untuk membangun lingkungan yang harmonis, bernilai moral, dan berakhlak mulia terletak pada terciptanya komunikasi yang efektif serta partisipasi aktif dari setiap individu.⁵ Hal ini berperan dalam membangun suasana yang kondusif bagi pertumbuhan bersama, di mana setiap individu dapat memberikan kontribusi positif bagi kemajuan dan kesejahteraan kolektif.

Dalam konteks muamalah, manusia tidak bisa hidup sendiri dan memerlukan interaksi serta kerja sama dengan orang lain. Muamalah sendiri, yang berasal dari kata *mu'āmalah* berarti hubungan atau interaksi antarindividu, mencerminkan pentingnya keterhubungan dalam berbagai aspek kehidupan sosial.⁶

Secara istilah, mu'āmalāt mengacu pada kumpulan hukum syariah yang mengatur urusan duniawi, seperti jual beli, sewa-menyewa (ijārah), dan berbagai bentuk transaksi lainnya yang melibatkan hubungan antar manusia dalam kehidupan sosial.⁷ Sebagian ulama memaknai mu'āmalāt sebagai kumpulan hukum yang mengatur aspek-aspek ekonomi, khususnya yang berkaitan dengan harta, transaksi, kepemilikan, pertukaran, dan pengelolaan sumber daya dalam kehidupan sehari-hari.⁸ Mu'āmalāt meliputi seluruh hukum syariah yang mengatur aktivitas transaksi manusia melalui akad-akad yang sah menurut Islam, dengan tujuan menjaga hubungan antarindividu berjalan lancar sesuai prinsip moral dan keadilan dalam agama.⁹

Akad-akad yang menjadi dasar perilaku ekonomi telah banyak dibahas dalam literatur klasik dan modern, dengan berbagai jenis klasifikasi. Pertama, akad yang melibatkan nilai harta dan kompensasi (i'wād) yang disepakati, seperti jual beli, ijārah, dan salam. Kedua, akad tanpa kompensasi yang sah dimiliki penerima,

² Ibrahim bin Musa Al-Syatibi, *Al-Muwafaqath*, ed. Edisi Pertama (Dar Ibn 'Affan, 1997), 5.

³ Nu'man Jughaim, *Thuruq Al-Kasyfan Maqasid Al-Syari'* (Dar al-Nafais, 2002), 28–29.

⁴ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Depok Jakarta: Gema Insani, 2001), 4.

⁵ Yasid, *Logika Hukum Dari Mazhab Rasionalisme Hukum Islam Hingga Positivisme Hukum Barat*, 180.

⁶ Syabir 'Utsman, *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muashirah Fi Al-Fiqh Al-Islami*, Edisi Keen. (Dar al-Nafaes, 2007), 11.

⁷ Ibrahim Anis Dkk, *Al-Mu'jam Al-Wasith* (Beirut: Dar al-Fikr, n.d.), 628/2.

⁸ 'Utsman, *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muashirah Fi Al-Fiqh Al-Islami*, 12.

⁹ Muhammad Amin bin 'Umar Ibn 'Abidin, *Hasyiyah Ibn 'Abidin* (Damasqus: Dar al-Tsaqafah wa al-Turats, 2000), 79/1.

disebut akad tabarru', yakni akad sosial atau kebajikan di mana manfaat diberikan tanpa mengharapkan imbalan.¹⁰ seperti hibah, wasiyat, shadaqah, wakaf dan wakalah.¹¹

Mu'amalah sebagai pedoman dalam mengatur interaksi sosial sangat penting bagi setiap individu. Imam al-Syātibī dalam karyanya *al-Muwāfaqāt* menegaskan bahwa tanpa mu'amalah yang disyariatkan, manusia akan menghadapi kesulitan dan penderitaan dalam hidup. Oleh karena itu, mu'amalah dianggap sebagai rahmat dan solusi dari syariat Islam untuk memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi umat.¹²

Para cendekiawan Muslim kontemporer di bidang ekonomi Islam, terutama perbankan, telah mengadaptasi hukum untuk berbagai transaksi modern agar sesuai dengan syariat. Langkah ini dilakukan karena perilaku sosial dalam transaksi tersebut sering kali menyimpang dari ajaran syariat.

Perbankan Islam atau syariah lahir dari dua gelombang kebangkitan yang dikenal sebagai "renaissance Islam modern," yakni periode pembaruan dalam pemikiran, seni, ilmu, dan budaya Islam. Meski istilah renaissance biasanya merujuk pada era Eropa abad ke-14 hingga ke-17, dalam konteks Islam modern ini berarti upaya pembaruan dan kebangkitan dalam pemikiran serta praktik keislaman.¹³ Dalam Islam modern, terdapat dua kelompok yaitu neorevivalis dan modernis. Pendirian lembaga keuangan yang berlandaskan etika ini bertujuan untuk mengintegrasikan prinsip-prinsip ekonomi dalam kehidupan umat Muslim sesuai dengan ajaran Al-Qur'an dan Al-Sunnah.¹⁴ Tujuan utama ini adalah untuk mencegah praktik ekonomi yang bertentangan dengan syariat, seperti adanya unsur riba dan hal-hal sejenisnya.

Dalam muamalah atau ekonomi Islam, prinsip utama adalah mewujudkan kemaslahatan bagi masyarakat secara keseluruhan maupun individu, sekaligus menghindarkan mereka dari segala bentuk kerugian.¹⁵ Bank didirikan untuk menstabilkan perekonomian masyarakat dan memudahkan aktivitas ekonomi, terutama dalam hal keuangan. Selain itu, bank bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan mengumpulkan dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada mereka.¹⁶ Bank konvensional maupun syariah menawarkan berbagai produk dan layanan. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, khususnya pada pasal 6.¹⁷ 1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro¹⁸, deposito¹⁹ berjangka, sertifikat deposito, tabungan²⁰ dan/atau bentuk usaha lainnya yang sama dengan

¹⁰ Muhammad Rawwas Qal'ahji, *Al-Mausu'ah Al-Fiqhiyah Al-Muyassarah* (Beirut: Dar al-Nafaes, 2005), 1412/2.

¹¹ Qal'ahji, *Al-Mausu'ah Al-Fiqhiyah Al-Muyassarah*, 1411-1412/2.

¹² Al-Syatibi, *Al-Muwafaqat*, 5.

¹³ Wikipedia, "Renaissance," 31 Agustus 2023, last modified 2023, accessed January 7, 2024, <https://id.wikipedia.org/wiki/Renaissance>

¹⁴ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, 18.

¹⁵ Wahbah Zuhaili, *Al-Mua'amalat Al-Maliyah Al-Mua'sirah* (Damascus: Dar al-Fikr, 2006), 18.

¹⁶ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), 44.

¹⁷ Direktur Direktorat Hukum and Bank Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia* (Indonesia, 1992).

¹⁸ Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Tentang Giro* (Jakarta, 2000).

¹⁹ Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Tentang Deposito* (Jakarta, 2000).

²⁰ Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Tentang Tabungan* (Jakarta, 2000).

itu. 2. Memberikan kredit. 3. Menerbitkan surat pengakuan hutang. 4. Menjual, membeli atau menjamin atas resiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya.

Secara umum, produk dan layanan bank konvensional dan syariah tampak serupa dari segi bentuk dan fungsi, namun berbeda secara mendasar pada jenis akad yang digunakan. Bank syariah menjalankan prinsip-prinsip Islam dengan menggunakan akad-akad seperti *murābahah* (jual beli), *ijārah* (sewa), serta *muḍārabah* dan *musyārahah* (bagi hasil). Akad-akad ini dirancang untuk memastikan keadilan, kehalalan, serta menghindari praktik *riba*, *gharar*, dan *maisir* yang dilarang dalam Islam.²¹ Sementara bank konvensional tidak menjelaskan mengenai akad dalam usaha atau produk yang telah dilakukan.

Seiring waktu, berbagai produk baru muncul di bank konvensional maupun syariah, salah satunya adalah layanan pembiayaan rumah atau KPR, yang banyak diminati karena kebutuhan memiliki hunian nyaman adalah kebutuhan primer. KPR membantu nasabah yang kekurangan dana untuk mewujudkan rumah impian mereka sekaligus menjadi peluang bagi lembaga keuangan untuk meningkatkan keuntungan. KPR adalah fasilitas pembiayaan untuk membeli rumah baru atau bekas dengan skema jangka pendek hingga panjang. Dalam bank syariah, KPR dilakukan melalui akad-akad seperti *murābahah* (jual beli dengan margin), *ijārah muntahiyah bi al-tamlik* (sewa beli), dan *musyārahah mutanāqishah* (kemitraan berkurang), dengan tujuan memudahkan kepemilikan rumah secara bertahap sambil tetap mematuhi prinsip syariah.²² Jadi bagi para nasabah yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, mereka dapat menggunakan layanan tersebut untuk mewujudkan keinginan mereka memiliki rumah yang layak.

Bank BTN di Situbondo menyediakan layanan KPR bekerja sama dengan PT. Perumahan Anggrek di Kecamatan Banyuputih. Dalam skema ini, nasabah membeli rumah dari PT. Perumahan Anggrek, namun pembayaran dilakukan lunas oleh BTN, kemudian nasabah mencicil pembayaran kepada bank. Meskipun rumah telah dibayar lunas oleh bank, dokumen kepemilikan seperti sertifikat tetap dipegang oleh bank sebagai jaminan jika nasabah gagal melunasi cicilan. Jangka waktu maksimal KPR ini disesuaikan dengan harga rumah subsidi yang ditetapkan pemerintah, yaitu hingga 20 tahun.²³

Mekanisme KPR melibatkan beberapa akad, meskipun bank sering tidak menjelaskan secara jelas akad apa yang digunakan. Antara nasabah dan bank biasanya terjadi hubungan pinjam-meminjam, sedangkan antara bank dan developer lebih mengarah pada akad jual beli. Fenomena ini juga ditemukan di bank syariah, namun bank syariah lebih tegas dan jelas dalam menetapkan akad sejak awal transaksi. Bank syariah menggunakan akad-akad seperti *muḍārabah*

²¹ Fatriani, R. (2018). *Bentuk-Bentuk Produk Bank Konvensional dan Bank Syariah di Indonesia*. *Ensiklopedia of Journal*, 1(1), 218–224. <https://doi.org/10.33559/eoj.viii.55>

²² Telaah Dokumen OJK (Otoritas Jasa Keuangan), [https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47#:~:text=Kredit%20Pemilikan%20Rumah%20\(KPR\)%20adalah,akan%20membeli%20atau%20memperbaiki%20rumah.](https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47#:~:text=Kredit%20Pemilikan%20Rumah%20(KPR)%20adalah,akan%20membeli%20atau%20memperbaiki%20rumah.)

²³ PT Bank Tabungan Negara (Persero), “Bank BTN (Bank Tabungan Negara),” 2019, last modified 2019, accessed January 7, 2023, <https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi>

(bagi hasil), *mushārah* (penyertaan modal), *murābahah* (jual beli dengan margin keuntungan), *ijārah* (sewa murni), dan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* (sewa beli dengan opsi kepemilikan), yang semuanya dirancang untuk menjamin keadilan, transparansi, dan kesesuaian dengan prinsip ekonomi syariah.²⁴

Fenomena praktik KPR di Bank BTN perlu dikaji ulang terkait akad yang digunakan. Jika menggunakan akad *muḍārahah*, hal ini kurang tepat karena *muḍārahah* adalah kerja sama antara pemilik modal dan pengelola usaha untuk berbagi keuntungan. Namun, dalam pembiayaan rumah, bank hanya menyediakan dana untuk kepemilikan aset, bukan modal usaha yang dikelola bersama. Oleh karena itu, akad *muḍārahah* tidak cocok dan sebaiknya diganti dengan akad yang lebih sesuai seperti *murābahah*, *ijārah*, atau *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* sesuai dengan tujuan dan struktur transaksi.²⁵ Kasus yang melibatkan nasabah, Bank BTN, dan PT Perumahan Anggrek kurang cocok jika menggunakan akad *musyārahah*, yaitu kerja sama penyertaan modal untuk usaha bersama dengan pembagian keuntungan dan kerugian sesuai modal. Dalam KPR, bank tidak menjalankan usaha bersama nasabah, melainkan hanya membiayai kepemilikan rumah sebagai aset. Karena itu, akad *musyārahah* tidak sesuai dan sebaiknya diganti dengan akad lain seperti *ijārah* atau *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* yang lebih cocok dengan karakter transaksi tersebut.²⁶

Selain akad-akad sebelumnya, akad *ijārah wa iqtinā'* (atau *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*) dianggap paling relevan untuk kasus ini. Akad ini menggabungkan kontrak sewa (*ijārah*) dengan jual beli (*bai'*), di mana properti disewakan oleh bank kepada nasabah dan kepemilikan rumah akan dialihkan secara bertahap setelah masa sewa dan kewajiban terpenuhi. Akad ini mengintegrasikan pemanfaatan aset dan perpindahan kepemilikan secara bertahap, serta sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah selama memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku.²⁷ *Ijārah Muntahiyah bi al-Tamlīk* adalah akad yang menggabungkan sewa (*ijārah*) dengan jual beli atau hibah pada akhir masa sewa. Dalam akad ini, nasabah menyewa aset dari pemilik (*biasanya bank*) untuk jangka waktu tertentu, kemudian kepemilikan aset tersebut dialihkan kepada nasabah melalui transaksi yang telah disepakati sebelumnya. Akad ini memungkinkan nasabah menggunakan aset sekaligus secara bertahap memperoleh kepemilikan penuh, sesuai prinsip syariah yang menekankan keadilan, kepastian hukum, dan kemaslahatan bagi semua pihak.²⁸ Model transaksi ini merupakan gabungan dua akad (*hybrid contract*), yaitu akad sewa-menyewa dengan akad jual beli atau hibah. Namun, meskipun secara teori sesuai, dalam praktik di lapangan, termasuk di bank syariah masih terdapat perbedaan antara konsep teori dan realisasi faktualnya.

Penggabungan akad adalah kesepakatan antara dua pihak untuk melaksanakan transaksi yang melibatkan dua akad atau lebih secara bersamaan,

²⁴ Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia And Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah* (Jakarta, 2008).

²⁵ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, 87; Zuhaili, *Al-Mua'amat Al-Maliyah Al-Mua'sirah*; 'Utsman, *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muashirah Fi Al-Fiqh Al-Islami*, 342.

²⁶ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, 93.

²⁷ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, 87.

²⁸ A. Karim Adimarwan, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004).165.

yang mengikat hak dan kewajiban dalam satu kesatuan serta menimbulkan akibat hukum yang sama bagi kedua belah pihak. Selain itu, terdapat fenomena penyimpangan ekonomi di Bank BTN, di mana seorang nasabah menyewakan rumahnya tanpa izin bank, padahal hal ini dilarang. Jika dilanggar, nasabah dapat dikenai sanksi berupa penghentian fasilitas KPR, kewajiban mengembalikan bantuan yang sudah diterima, dan pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai peraturan yang berlaku.²⁹

Kesenjangan dalam layanan KPR Bank BTN yang bekerja sama dengan PT. Perumahan Anggrek di Banyuputih perlu dilakukan evaluasi ulang. Hal ini disebabkan karena bank tidak menetapkan akad yang jelas saat awal transaksi, sehingga meskipun tidak merugikan pihak manapun, ketidakjelasan hukum tetap berpotensi muncul.

Research Problems

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana praktik kerjasama antara bank BTN, PT Perumahan Anggrek dan nasabah pada produk KPR?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik kerjasama antara bank BTN, PT Perumahan Anggrek dan nasabah pada produk KPR?

Research Methods

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif preskriptif, yakni penelitian hukum ekonomi syariah yang mengadopsi serta mengadaptasi teknik penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan salah satu jenis penelitian yang menggunakan cara holistik-kontekstual (secara menyeluruh dan sesuai dengan konteks atau apa adanya) dengan cara mengumpulkan data dari latar alami sebagai sumber langsung instrumen kunci penelitian itu sendiri.³⁰ Penelitian ini jenis penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini didasari ketertarikan peneliti pada produk KPR Bank BTN yang bekerjasama dengan PT. Perumahan Anggrek khususnya untuk meneliti terkait praktik kerjasama didalamnya. Hal ini yang juga menjadi sebab peneliti untuk mengetahui praktik yang terjadi pada produk KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dengan mendatangi langsung tempat penelitian.

Discussion

Praktik Kerjasama Antara PT. Perumahan Anggrek dan Bank BTN Pada Produk KPR

Muamalah dapat dibedakan dari prinsip-prinsip Islam lainnya terutama dari segi penerapan hukumnya. Berbeda dengan ibadah yang bersifat tetap dan tidak dapat diubah, hukum dalam muamalah bersifat lebih fleksibel dan adaptif. Aturan dalam muamalah bisa mengalami perubahan seiring perkembangan zaman dan situasi hukum yang dihadapi. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar bahwa semua bentuk muamalah pada dasarnya diperbolehkan selama tidak terdapat dalil yang

²⁹ (Persero), "Bank BTN (Bank Tabungan Negara)."

³⁰ Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian* (Bandung: Teras, 2009), 100.

mengharamkannya. Sebaliknya, ibadah merupakan ketentuan yang bersifat mutlak dan dogmatis, yang menjadi pedoman wajib bagi umat Islam dalam menjalankan perintah Allah dan menjauhi larangan-Nya.³¹

Terkait dengan praktik kerjasama yang berlangsung antara PT. Perumahan Anggrek, Bank BTN, dan nasabah, terdapat beberapa unsur akad yang terlibat di dalamnya. Berdasarkan informasi yang berhasil dihimpun oleh penulis, transaksi kerjasama antara ketiga pihak tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

Tahap pertama, dimulai dengan proses pengajuan pembelian rumah oleh nasabah. Dalam tahap ini, nasabah datang langsung ke kantor PT. Perumahan Anggrek dengan membawa dokumen-dokumen pendukung seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan akta nikah. Setelah dokumen tersebut diterima, pihak PT kemudian menawarkan berbagai pilihan tipe rumah kepada nasabah, baik rumah bersubsidi maupun rumah komersial (non-subsidi).

Tahap kedua, merupakan kelanjutan dari proses sebelumnya, di mana PT. Perumahan Anggrek menindaklanjuti permohonan pembelian rumah tersebut. Dalam tahap ini, pengajuan pembiayaan KPR tidak langsung dilakukan oleh nasabah kepada bank, melainkan oleh pihak PT yang menginformasikan kepada Bank BTN bahwa calon pembeli telah memenuhi kriteria dan persyaratan untuk memperoleh fasilitas KPR.

Tahap ketiga, adalah proses pembelian rumah oleh pihak bank atas nama nasabah. Bank membayar secara lunas harga rumah kepada PT. Perumahan Anggrek. Namun, meskipun pembayaran dilakukan secara penuh oleh bank, nasabah tetap diwajibkan untuk membayar uang muka (DP) terlebih dahulu setelah pengajuan KPR disetujui. Besarnya uang muka yang harus dibayarkan bergantung pada jenis rumah yang dibeli. Sebagai contoh, jika nasabah membeli rumah bersubsidi senilai Rp120 juta dan mendapatkan subsidi pemerintah sebesar Rp40 juta, maka sisa yang perlu dibayar adalah Rp80 juta, yang kemudian dicicil oleh nasabah sesuai kesepakatan, misalnya sebesar Rp1 juta per bulan selama maksimal 20 tahun.

Berdasarkan tahapan-tahapan yang telah dipaparkan sebelumnya, terlihat bahwa terdapat sejumlah akad yang berlangsung dalam praktik tersebut jika ditinjau dari berbagai perspektif hukum. Namun, menurut penulis, bentuk akad yang paling sesuai untuk menggambarkan transaksi ini adalah akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT).³²

Sebelum masuk ke dalam analisis yang lebih mendalam, secara sekilas praktik ini mungkin tampak sebagai bentuk akad *qardh* (pinjaman). Hal ini disebabkan karena meskipun nasabah tidak mengajukan pinjaman langsung kepada pihak bank, tetapi melalui perantara PT. Perumahan Anggrek, pada hakikatnya transaksi tersebut tetap mencerminkan karakteristik pinjaman. Pendekatan ini sejalan dengan kaidah fikih yang menyatakan bahwa dalam

³¹ Santoso, L. (2016). *Perbandingan sistem civil law dan hukum Islam serta interaksinya dalam sistem hukum Indonesia*. Istinbath: Jurnal Hukum, 13(2), 189-222. <https://ejournal.ejournal.metrouniv.ac.id/istinbath/article/view/267>

³² Umam, K. (2020, 25 Desember). *Sejarah Pembangunan Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*. Veritas et Justitia, 6(2), 250-273. <https://doi.org/10.25123/vej.3629>

muamalah, yang menjadi pertimbangan utama adalah *substansi dan makna* dari akad, bukan semata-mata bentuk lahiriah atau redaksionalnya.

Meskipun secara sepintas transaksi tersebut tampak menyerupai akad *qardh* (utang piutang), terdapat sejumlah perbedaan mendasar yang menunjukkan ketidaksesuaian dengan teori *qardh*. Pertama, transaksi melibatkan tiga pihak, yaitu pengembang (PT. Perumahan Anggrek), Bank BTN, dan nasabah. Kedua, mekanisme pembayaran dilakukan melalui sistem angsuran dalam jangka waktu tertentu—seperti 5, 15, atau 20 tahun—dengan kepemilikan rumah beralih secara penuh kepada nasabah setelah seluruh cicilan dilunasi. Sementara dalam akad *qardh*, tidak terdapat sistem pelunasan secara bertahap yang diiringi dengan peralihan hak milik aset.

Oleh karena itu, setelah dilakukan kajian lebih mendalam, penulis menilai bahwa akad yang paling relevan dengan praktik kerja sama antara Bank BTN, PT. Perumahan Anggrek, dan nasabah adalah akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT). Pemilihan akad ini didasarkan pada kesesuaian praktik lapangan dengan karakteristik dan syarat yang telah ditetapkan dalam akad IMBT, sebagai berikut:

1. Mengandung Unsur Bay' al-Taqsit (Jual Beli Kredit). Praktik ini mencerminkan unsur jual beli kredit, di mana aset rumah berpindah kepemilikan setelah cicilan lunas. Hal ini terlihat dari sistem pembayaran angsuran oleh nasabah kepada bank, serta istilah *Kredit Pemilikan Rumah (KPR)* yang secara terminologis menegaskan adanya unsur jual beli secara bertahap.
2. Adanya Janji Pemindahan Kepemilikan. Dalam akad IMBT, bank memberikan janji kepada nasabah bahwa kepemilikan rumah akan berpindah setelah cicilan lunas, baik melalui akad jual beli baru maupun hibah. Namun, berdasarkan temuan di lapangan, khususnya pada praktik KPR di wilayah Banyuputih, nasabah sudah bisa menempati rumah meskipun cicilan belum lunas. Sertifikat rumah tetap ditahan oleh pihak bank sebagai jaminan. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan dengan ketentuan IMBT yang menegaskan bahwa pemindahan hak milik hanya dapat dilakukan setelah seluruh kewajiban diselesaikan.³³

Perbedaan ini menimbulkan diskusi di kalangan ulama. Sebagian menyatakan bahwa tidak diperbolehkan mensyaratkan pemindahan hak milik hanya setelah pelunasan cicilan, karena sewa-menyewa yang berujung pada jual beli secara otomatis mengakibatkan berpindahnya hak milik kepada penyewa. Sementara pendapat lain yang lebih moderat—sebagaimana ditarjih oleh Imam Usman bin Syabir—menyatakan bahwa hal tersebut dibolehkan, selama tidak bersifat mengikat.³⁴

1. Mengandung Unsur Sewa dalam Jangka Waktu Tertentu. Ciri khas IMBT adalah adanya akad sewa dengan batas waktu tertentu. Dalam praktik KPR Banyuputih, hal ini telah terpenuhi. Nasabah bebas memilih jangka waktu pelunasan sesuai jenis rumah yang dibeli, misalnya 10, 15, atau 20 tahun, yang disampaikan secara transparan sejak awal akad.
2. Keterkaitan antara Akad

³³ Munif, N. A. (2016). *Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia*. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 4(1), 57–80. <https://doi.org/10.21274/ahkam.2016.4.1.57-80>

³⁴ Agus, P. A. (2018). *Konsep Wa'ad dan Implementasinya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia*. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 2(2), 222–237. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v2i2.3800>

Ijarah dan Jual Beli. Dalam IMBT, akad sewa (ijarah) dan jual beli harus saling terhubung dalam satu kesatuan sistem. Hal ini juga tampak dalam praktik kerja sama KPR antara Bank BTN dan PT. Perumahan Anggrek, di mana seluruh ketentuan sewa dan kepemilikan aset telah dirancang dalam satu kesepakatan yang saling berhubungan dan terstruktur.

Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Kerjasama Antara PT. Perumahan Anggrek dan Bank BTN Pada Produk KPR

Terkait dengan aspek hukum dalam praktik kerja sama tersebut, penting untuk terlebih dahulu menelaah sejumlah data yang telah berhasil dihimpun oleh penulis. Data-data tersebut kemudian dianalisis dari sudut pandang hukum guna merumuskan ketentuan hukum yang sesuai dengan prinsip-prinsip dalam hukum ekonomi syariah.³⁵

Sebelum membahas lebih jauh, penulis merasa perlu menjelaskan alasan mengapa model transaksi antara PT. Perumahan Anggrek, Bank BTN, dan nasabah diarahkan pada akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*. Alasannya, jika ditelaah satu per satu, bentuk transaksi yang dilakukan antara nasabah dan pihak bank mengandung unsur dari beberapa jenis akad. Pertama, terdapat unsur *bay' bi at-taqsith* atau jual beli dengan sistem angsuran, di mana nasabah membayar harga rumah secara mencicil kepada bank berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Kedua, pola ini juga mencerminkan karakteristik akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, karena rumah yang disewa akan berpindah kepemilikannya kepada nasabah di akhir masa sewa, baik melalui mekanisme jual beli maupun hibah.³⁶

Namun, yang menjadi pertanyaan adalah mengapa penulis tidak cukup menyimpulkan bahwa praktik ini termasuk dalam akad *bay' bi at-taqsith*. Hal ini disebabkan oleh beberapa pertimbangan, di antaranya adalah jumlah pihak yang terlibat dalam transaksi. Dalam akad jual beli angsuran (*taqsith*), umumnya hanya melibatkan dua pihak saja dan tidak mencakup adanya pilihan antara mekanisme jual beli atau hibah dalam proses pemindahan kepemilikan aset. Selain itu, dalam *bay' taqsith*, kepemilikan barang biasanya langsung berpindah meskipun cicilan belum lunas, tanpa harus menunggu akhir masa pembayaran.³⁷ Sementara dalam kenyataan di lapangan, transaksi yang terjadi menyertakan proses pemindahan hak milik di akhir masa sewa meskipun belum sepenuhnya penuh dan melibatkan tiga pihak utama, yaitu PT. Perumahan Anggrek, Bank BTN, serta nasabah. Oleh karena itu, akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* dinilai lebih relevan untuk menggambarkan keseluruhan proses transaksi tersebut.

Dengan demikian, bentuk kerja sama yang terjadi antara PT. Perumahan Anggrek, Bank BTN, dan nasabah dapat dikategorikan sebagai aktivitas ekonomi

³⁵ Misbachuddin, M. (2016). *Manajemen zakat produktif sebagai alternatif meningkatkan pendapatan masyarakat miskin: studi kasus pada Masjid Al-Akbar Surabaya*. *El-Qist: Journal of Islamic Economics and Business*, 6(1), 1156–1170. <https://doi.org/10.15642/elqist.2016.6.1.1156-1170>

³⁶ Mudzakkir, M. F., & Graha, A. N. (2015). *Tinjauan Syariah tentang penerapan akad Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik di perusahaan leasing syariah*. *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah*, 1(2), 69–84. <https://doi.org/10.21274/an.2015.1.2.69-84>

³⁷ SitiHalimah, L., & Wibawa, G. (2025). *Penerapan denda pada jual beli taqsith perspektif hukum Islam: (studi kasus di Toko Ibu Novi Desa Ciluluk Kecamatan Cikancung)*. *Tasyri': Jurnal Muamalah dan Ekonomi Syariah*, 7(1), 49–61. <https://doi.org/10.55656/tjmes.v7i1.324>

yang menggunakan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*. Oleh karena itu, praktik ini pun memiliki status hukum yang sama dengan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, yaitu dibolehkan (mubah) selama tidak terdapat dalil yang secara tegas melarangnya. Ketentuan ini sejalan dengan kaidah fikih berikut:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا يدل دليل على تحريمها.

“Pada dasarnya, segala bentuk mu’amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Dalam kerjasama antara PT. Perumahan Anggrek sebagai pengembang dan Bank BTN sebagai lembaga keuangan syariah, nasabah berperan sebagai pihak yang mengajukan pembiayaan rumah. Model transaksi yang diterapkan bukan hanya satu akad saja, melainkan gabungan beberapa akad yang jika ditelaah secara sistematis, paling tepat dikategorikan sebagai akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT). Hal ini karena terdapat proses sewa menyewa antara bank dan nasabah disertai janji pemindahan kepemilikan rumah pada akhir masa sewa, baik melalui jual beli ataupun hibah. Akad ini lebih sesuai dibandingkan akad *bai’ bi al-taqsih* (jual beli kredit), sebab akad *bai’ taqsih* biasanya hanya melibatkan dua pihak, sementara pada transaksi ini ada tiga pihak yakni pengembang, bank, dan nasabah. Selain itu, dalam *bai’ taqsih* tidak terdapat unsur sewa maupun janji pemindahan aset setelah periode pembayaran selesai.

Skema transaksi dapat dijelaskan sebagai berikut. Pertama, nasabah memilih unit rumah yang ditawarkan oleh PT. Perumahan Anggrek. Kedua, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada Bank BTN. Ketiga, Bank BTN melakukan pembelian rumah tersebut secara tunai langsung dari pengembang. Keempat, bank kemudian menyewakan rumah tersebut kepada nasabah dengan sistem pembayaran angsuran berdasarkan akad *ijarah*. Kelima, antara bank dan nasabah dibuat sebuah janji (*wa’ad*) bahwa pada akhir masa sewa, kepemilikan rumah akan dialihkan kepada nasabah, baik melalui akad jual beli baru ataupun hibah. Terakhir, setelah semua kewajiban nasabah selesai dipenuhi, pemindahan hak milik rumah dilakukan secara resmi kepada nasabah.³⁸ Skema ini sesuai dengan praktik IMBT yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002.

Dari sisi hukum, penerapan akad IMBT dalam praktik ini dapat dianalisis melalui pendekatan *ushul fikih* dan *maqashid syariah*. Dalam *ushul fikih*, terdapat prinsip dasar yang menyatakan bahwa “*al-ashlu fi al-mu’amalat al-ibahah illa an yadulla dalil ‘ala tahrimiha*” (pada dasarnya, semua transaksi muamalah diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya). Oleh karena itu, selama tidak ditemukan unsur yang bertentangan dengan syariah seperti *riba*, *gharar*, dan *maisir*, akad IMBT ini dinilai sah dan boleh dilakukan. Sementara itu, dari perspektif *maqashid syariah*, akad ini membawa beberapa manfaat, antara lain menjaga harta (*hifz al-mal*) karena nasabah memperoleh kepemilikan rumah secara sah tanpa terlibat *riba*, menjaga agama (*hifz al-din*) dengan menghindari

³⁸ AlAyyubi, F.A., & Mustafa, F.B. (2024). Implementasi strategi pengalihan di bawah tangan dalam penyelesaian pembiayaan kepemilikan rumah bermasalah pada PT. Bank Aceh Syariah. *El-Wasathy: Journal of Islamic Studies*, 2(1), 74–93. <https://doi.org/10.61693/elwasathy.vol2i.2024.74-93>

nasabah dari praktik riba dalam pembiayaan konvensional, serta menjaga kehormatan manusia (hifz al-'irdh) dengan menyediakan alternatif kepemilikan rumah yang adil dan transparan.³⁹

Syarat sah akad IMBT dijelaskan secara rinci dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. Fatwa tersebut menegaskan bahwa akad IMBT harus terdiri dari dua akad yang terpisah, yakni akad ijarah (sewa) dan janji pemindahan kepemilikan (wa'ad). Kedua akad ini tidak boleh digabung dalam satu akad karena berpotensi menimbulkan gharar atau ketidakpastian. Selama masa sewa, aset tetap menjadi milik bank, dan tanggung jawab pemeliharaan aset berada pada pemilik, kecuali jika kerusakan terjadi karena kelalaian penyewa. Dalam hal ini, perjanjian harus dibuat secara jelas dan transparan dengan dokumen terpisah untuk akad sewa dan akad pemindahan kepemilikan pada akhir masa sewa.⁴⁰

Para ulama kontemporer seperti Wahbah az-Zuhaili dan Sheikh Muhammad Taqi Usmani memiliki pandangan yang serupa, yaitu akad IMBT diperbolehkan selama sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, terutama bebas dari unsur riba, gharar, serta memastikan kejelasan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam kajian fiqh muamalah modern (fiqh mu'amalat maliyah mu'ashirah), IMBT dianggap sebagai salah satu akad yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat masa kini dalam memiliki rumah secara syar'i dan aman.⁴¹

Dari segi regulasi, praktik ini juga didukung oleh Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, khususnya Pasal 19 ayat (1), yang menyatakan bahwa bank syariah diperbolehkan menjalankan kegiatan berupa sewa-menyewa dan pemindahan kepemilikan barang berdasarkan prinsip syariah. Oleh karena itu, kerjasama antara PT. Perumahan Anggrek, Bank BTN, dan nasabah dengan menggunakan akad IMBT merupakan bentuk muamalah yang diakui dan sah menurut hukum positif maupun hukum Islam.

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa praktik kerjasama pembiayaan KPR antara PT. Perumahan Anggrek, Bank BTN, dan nasabah dengan menggunakan akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik adalah sah menurut hukum Islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akad ini menjadi alternatif pembiayaan yang sejalan dengan maqashid syariah dan prinsip muamalah, sekaligus memberikan perlindungan hukum dan ekonomi bagi semua pihak yang terlibat.

Conclusion

Berdasarkan hasil penelitian mengenai praktik kerjasama antara PT. Perumahan Anggrek, Bank BTN, dan nasabah, dapat disimpulkan bahwa produk KPR yang ditawarkan di Banyuputih melibatkan beberapa akad, antara lain jual

³⁹ Laili, S. N., & Karimah, D. A. (2025). *Kajian Penggunaan Aplikasi Paylater dalam Pandangan Maqashid Syariah*. *Islamic Economics and Business Review*, 3(3). <https://doi.org/10.59580/iesbir.v4i1.10540>

⁴⁰ Putra, P. A. A., Hadiyanto, R., Wijaya, I., & Rahmania, D. (2020). *The Validity of Multi Contracts on SBSN (Sukuk) Ijarah Sale and Lease Back in the MUI DSN Fatwa*. *LAA MAISYIR: Jurnal Ekonomi Islam*, 7(2), 277-294. <https://doi.org/10.24252/lamaisyir.v7i2.15044>

⁴¹ Magfur, M. A. (2024). *Quo Vadis Hudud Di Era Kontemporer, Antara Hak Tuhan Dan Hak Manusia; Tinjauan Pemikiran Ali Jumah Dan Usaimin*. *Journal of Law & Family Studies*, 6(2), 119-133. <https://doi.org/10.21154/syakhshiyah.v6i2.7082>

beli taqsith dan jual beli biasa. Namun, secara lebih tepat, akad yang berlaku adalah akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik. Dalam skema ini, bank berperan sebagai musta'jir, nasabah sebagai musta'jir, dan PT. Perumahan Anggrek sebagai perantara sekaligus penyedia aset rumah.

Kerjasama antara ketiga pihak tersebut sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah berdasarkan pendekatan akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik. Hal ini didukung oleh beberapa alasan, yaitu pertama, praktik yang berlangsung di lapangan sudah sesuai dengan ketentuan akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik; kedua, keterlibatan tiga pihak sejalan dengan mekanisme akad tersebut; dan ketiga, adanya unsur jual beli kredit yang menjadi bagian esensial dari akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik.

Suggestion

Adapun saran yang ingin disampaikan untuk penelitian selanjutnya adalah agar dapat mengkaji permasalahan yang belum sempat dibahas dalam penelitian ini. Baik itu isu-isu baru yang berkaitan dengan KPR maupun masalah-masalah yang telah diidentifikasi dalam penelitian ini, seperti hukum terkait penyewaan aset KPR yang masih dalam masa angsuran, atau kajian mengenai penentuan masa sewa pada produk KPR dari perspektif hukum ekonomi Islam.

References

*Book

- 'Abiin, Muhammad Amin bin 'Umar Ibn. 2000. *Hasyiyah Ibn 'Abidin*. Damasqus: Dar al-Tsaqafah wa al-Turats.
- Adimarwan, A. Karim. 2004. *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Al-Syatibi, Ibrahim bin Musa. 1997. *Al-Muwafaqath*, ed. Edisi Pertama. Dar Ibn 'Affan.
- Antonio, Muhammad Syafii. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Depok Jakarta: Gema Insani,
- Anis , Ibrahim Dkk. *Al-Mu'jam Al-Wasith*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Jughaim, Nu'man. 2002. *Thuruq Al-Kasyfan Maqasid Al-Syari'*. Dar al-Nafais.
- Qal'ahji, Muhammad Rawwas. 2005. *Al-Mausu'ah Al-Fiqhiyah Al-Muyassarah*. Beirut: Dar al-Nafaes.
- Tanzeh, Ahmad. 2009. *Pengantar Metode Penelitian*. Bandung: Teras.
- 'Utsman, Syabir. 2007. *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muashirah Fi Al-Fiqh Al-Islami*, Edisi Keen. Dar al-Nafaes.
- Wiroso. 2009. *Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti.
- Yasid, Abu. 2016. *Logika Hukum Dari Mazhab Rasionalisme Hukum Islam Hingga Positivisme Hukum Barat*. Yogyakarta: Saufa.
- Zuhaili, Wahbah. 2006. *Al-Mua'amalat Al-Maliyah Al-Mua'sirah*. Damasqus: Dar al-Fikr.

*Journal/Disertasi/Thesis/ Paper /Bulletin

- Al Ayyubi, F. A., & Mustafa, F. B. (2024). *Implementasi strategi pengalihan di bawah tangan dalam penyelesaian pembiayaan kepemilikan rumah bermasalah pada PT. Bank Aceh Syariah*. *El-Wasathy: Journal of Islamic Studies*, 2(1). <https://doi.org/10.61693/elwasathy.vol2i.2024.74-93>
- Agus, P. A. (2018). *Konsep Wa'ad dan Implementasinya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia*. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 2(2). <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v2i2.3800>
- Direktur Direktorat Hukum and Bank Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia* (Indonesia, 1992).
- Fatriani, R. (2018). *Bentuk-Bentuk Produk Bank Konvensional dan Bank Syariah di Indonesia*. *Ensiklopedia of Journal*, 1(1). <https://doi.org/10.33559/eoj.viii.55>
- Laili, S. N., & Karimah, D. A. (2025). *Kajian Penggunaan Aplikasi Paylater dalam Pandangan Maqashid Syariah*. *Islamic Economics and Business Review*, 3(3). <https://doi.org/10.59580/iesbir.v4i1.10540>
- Munif, N. A. (2016). *Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia*. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 4(1). <https://doi.org/10.21274/ahkam.2016.4.1.57-80>
- Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Tentang Giro* (Jakarta, 2000).
- Misbachuddin, M. (2016). *Manajemen zakat produktif sebagai alternatif meningkatkan pendapatan masyarakat miskin: studi kasus pada Masjid Al-Akbar Surabaya*. *El-Qist: Journal of Islamic Economics and Business*, 6(1). <https://doi.org/10.15642/elqist.2016.6.1.1156-1170>
- Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Tentang Deposito* (Jakarta, 2000).
- Mudzakkir, M. F., & Graha, A. N. (2015). *Tinjauan Syariah tentang penerapan akad Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik di perusahaan leasing syariah*. *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah*, 1(2). <https://doi.org/10.21274/an.2015.1.2.69-84>
- Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Tentang Tabungan* (Jakarta, 2000).
- Magfur, M. A. (2024). *Quo Vadis Hudud Di Era Kontemporer, Antara Hak Tuhan Dan Hak Manusia; Tinjauan Pemikiran Ali Jumah Dan Usaimin*. *Journal of Law & Family Studies*, 6(2). <https://doi.org/10.21154/syakhsiyyah.v6i2.7082>
- Putra, P. A. A., Hadiyanto, R., Wijaya, I., & Rahmania, D. (2020). *The Validity of Multi Contracts on SBSN (Sukuk) Ijarah Sale and Lease Back in the MUI DSN Fatwa*. *LAA MAISYIR: Jurnal Ekonomi Islam*, 7(2). <https://doi.org/10.24252/lamaisyir.v7i2.15044>
- Santoso, L. (2016). *Perbandingan sistem civil law dan hukum Islam serta interaksinya dalam sistem hukum Indonesia*. *Istinbath: Jurnal Hukum*, 13(2). <https://e-journal.ejournal.metrouniv.ac.id/istinbath/article/view/267>
- SitiHalimah, L., & Wibawa, G. (2025). *Penerapan denda pada jual beli taqsith perspektif hukum Islam: (studi kasus di Toko Ibu Novi Desa Ciluluk*

Kecamatan Cikancung). Tasyri': *Jurnal Muamalah dan Ekonomi Syariah*, 7(1). <https://doi.org/10.55656/tjmes.v7i1.324>

Umam, K. (2020, 25 Desember). *Sejarah Pembangunan Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*. *Veritas et Justitia*, 6(2). <https://doi.org/10.25123/vej.3629>

***Undang-Undang**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

***Internet**

PT Bank Tabungan Negara (Persero), "Bank BTN (Bank Tabungan Negara)," 2019, last modified 2019, accessed January 7, 2023, <https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi>

Telaah Dokumen OJK (Otoritas Jasa Keuangan), [https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47#:~:text=Kredit%20Pemilikan%20Rumah%20\(KPR\)%20adalah,akan%20membeli%20atau%20memperbaiki%20rumah.](https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47#:~:text=Kredit%20Pemilikan%20Rumah%20(KPR)%20adalah,akan%20membeli%20atau%20memperbaiki%20rumah.)

Wikipedia, "Renaisans," 31 Agustus 2023, last modified 2023, accessed January 7, 2024, <https://id.wikipedia.org/wiki/Renaisans>