



العرفاء : مجلة الشريعة والاقتصاد الإسلامي والقانون

AL-ARFA: Journal of Sharia, Islamic Economics and Law

Journal website: <https://al-arfa.my.id>

E-ISSN: 2988-0483

DOI: <https://doi.org/10.61166/arfa.v3i1.80>

Vol. 3 No. 1 (2025)

pp. 39-58

Research Article

Implementasi Akad Istishna' Pada Pembiayaan KPR Indent IB BTN Syariah Surabaya

Dila Iska Ariyanti¹, Mashudi²

1. Universitas Trunojoyo Madura; 210721100181@student.trunojoyo.ac.id 
2. Universitas Trunojoyo Madura; mashudi@trunojoyo.ac.id



Copyright © 2025 by Authors, Published by AL-ARFA: Journal of Sharia, Islamic Economics and Law. This is an open access article under the CC BY License <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Received : April 18, 2025

Revised : May 16, 2025

Accepted : June 13, 2025

Available online : July 2, 2025

How to Cite: Dila Iska Ariyanti, & Mashudi. (2025). Implementation of the Istishna' Contract in BTN Syariah Surabaya's Indent IB Mortgage Financing. *Al-Arfa: Journal of Sharia, Islamic Economics and Law*, 3(1), 39–58. <https://doi.org/10.61166/arfa.v3i1.80>

Implementation of the Istishna' Contract in BTN Syariah Surabaya's Indent IB Mortgage Financing

Abstract. The dense population in Indonesia makes the housing needs of each individual with ease of ownership an opportunity for Islamic banks in marketing their mortgage products. This study aims to determine the implementation of the Istishna contract in financing the Indent Ib Mortgage Bank BTN Syariah Surabaya. Methods used Qualitative research on library studies (Library Researc) with data collection techniques through interviews with staff of Bank BTN Syariah Surabaya. In mortgage financing, Indent Ib uses an istishna contract, the realization of funding is divided into stages. The

first stage is 40% for the work on the house foundation, the second stage is 40% for the work on the roof cover, the third stage is 10% for the completion of the house construction and the fourth level is 10% for the issuance of IMB and Certificates.

Keywords: Akad Istishna'; KPR (Home Ownership Loan)

Abstrak. Padatnya penduduk di Indonesia menjadikan kebutuhan hunian tiap individu dengan kemudahan dalam kepemilikannya menjadi peluang bagi perbankan syariah dalam memasarkan produk KPRnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi dari akad Istishna pada pembiayaan KPR Indent Ib Bank BTN Syariah Surabaya. Metode yang digunakan penelitian kualitatif studi kepustakaan (*Library Researc*) dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara terhadap staff Bank BTN Syariah Surabaya. Pada pembiayaan KPR Indent Ib menggunakan akad istishna realisasi pendanaannya dibagi menjadi empat tahap. Tahap pertama 40% untuk pengerjaan pondasi rumah, tahap kedua 40% untuk pengerjaan tutup atap, tahap ketiga 10 %untuk Penyelesaian Pembangunan rumah dan tahap keempat 10% untuk Penerbitan IMB dan Sertifikat.

Kata Kunci: KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)

PENDAHULUAN

Dalam perekonomian moderen lembaga perbankan menjadi suatu kebutuhan yang tidak bisa dihindarkan guna menunjang berputarnya roda ekonomi. Perbankan menjadi lembaga yang menyediakan modal bagi pelaku bisnis dalam bentuk pembiayaan guna meningkatkan usahanya. Disisi lain bagi masyarakat yang memiliki ketersediaan dana yang berlebih bank menjadi tempat yang aman untuk menyimpan uang tersebut. Selain bermanfaat bagi dunia bisnis, bank juga menjadi solusi bagi masyarakat menengah kebawah dalam memenuhi kebutuhan seperti kebutuhan konsumtif, produktif, asuransi, pendidikan, investasi, tabungan pensiun, gadai, tabungan haji, pengadaan rumah, dan lainnya (M.Ag, 2023).

Sama halnya dengan perbankan konvensional, perbankan syariah sebagai lembaga yang berkecimpung pada perekonomian juga memiliki fungsi yang sama, akan tetapi memiliki prinsip dan tujuan yang berbeda. Perbankan syariah sejatinya telah menunjukkn eksistensi-nya pada perekonomian di Indonesia sejak tahun 1998, dimana perbankan syariah terbukti menjadi lembaga yang tidak terlalu terpegaruh akan adanya fenomena krisis moneter ditahun tersebut. Dimana pada masa itu bank syariah telah menerapkan bagi hasil sedangkan konvensional menggunakan sistem bunga dan terbukti sistem bagi hasil pada bank syariah dapat bertahan dibandingkan sistem bunga.

Meskipun memiliki kesamaan dalam hal menjadi lembaga keuangan, pada dasarnya perbankan syariah dengan perbankan konvensional memiliki perbedaan yang kontras. Terutama pada prinsip serta tujuannya, bank konvensional lebih

mengutamakan pada keuntungan yang sebesar-besarnya melalui penerapan bunga sedangkan bank syariah berorientasi pada kemaslahatan bersama dan sesuai dengan prinsip-prinsip bermuamalat. Penggunaan akad dalam transaksi menjadi pembeda utama antara bank konvensional dengan bank syariah.

Umumnya bank memiliki tiga fungsi utama yaitu menghimpun dana masyarakat (*funding*), menyalurkan dana masyarakat (*leading*) dan menyediakan jasa. Pada bank konvensional penyaluran dana (*leading*) terdapat dalam berbagai macam produk, salah satunya dalam bentuk penyediaan kredit cicilan rumah (KPR). Peningkatan penduduk yang membutuhkan rumah serta keringanan dalam pembiayaan terhadap kepemilikan rumah menjadi peluang bagi perbankan dalam memasarkan produk KPR ini. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) menjadi alternatif bagi masyarakat untuk kepemilikan rumah yang disesuaikan dengan finansial masyarakat. Sehingga akan menciptakan simbiosis mutualisme, yaitu masyarakat mendapatkan keringanan dan kemudahan dalam kepemilikan rumah sedangkan pihak bank akan mendapatkan keuntungan atau margin dari masyarakat (Sunarta, 2023).

Banyak perbankan syariah yang menawarkan produk KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dengan keunggulannya masing-masing. Salah satu perbankan yang eksis dalam produk KPR ini adalah Bank BTN Syariah atau (Bank Tabungan Negara Syariah) yang merupakan anak cabang dari Bank BTN konvensional yang menyediakan lalu lintas pembayaran sesuai dengan prinsip syariah. Sebagai lembaga keuangan yang terpercaya dalam pembiayaan KPR Bank Tabungan Negara Syariah atau BTN Syariah juga menyediakan pembiayaan konsumtif berupa pengadaan rumah yang tentunya menggunkan prinsip syariah. Sebagai lembaga perbankan yang terkenal dengan produk KPR-nya, bank BTN Syariah pada dasarnya tidak hanya memberikan pelayanan jasa dalam pengadaan rumah yang sudah jadi (*ready stock*), akan tetapi juga terdapat pembiayaan lainnya yang masih menjadi satu kesatuan dalam produk KPR seperti pembiayaan pemesanan rumah (*non ready stock*) ataupun renovasi rumah serta pembiayaan kepemilikan aset bersama (*refinancing*).

Pembiayaan (*financing*) adalah kegiatan penyaluran pendanaan yang dilakukan oleh perbankan syariah kepada pihak ketiga, yang dananya berasal dari pihak pertama atas kegiatan penghimpunan dana oleh perbank syariah. Pembiayaan ini diberikan kepada pihak ketiga guna mendukung investasi yang telah direncanakan. Dikatakan sebagai investasi dikarenakan adanya prinsip penyertaan ataupun penanaman dana serta keuntungan yang bergantung pada hasil atau performa usaha yang menjadi objek penyertaan, dimana nisbah bagi hasil telah diperjanjikan disepakati sebelumnya. Dalam perbankan syariah dikatakan sebagai pembiayaan dikarenakan bank syariah berlaku dalam penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan dana (Ilyas, 2018). Praktik

penyaluran dana yang diberikan kepada masyarakat dibagi menjadi dua yaitu pembiayaan untuk modal usaha dan pembiayaan untuk konsumtif. Pembiayaan modal usaha merupakan salah satu contoh pembiayaan yang dilakukan bank syariah untuk memperoleh keuntungan berupa bagi hasil, yang biasanya dikemas dalam pembiayaan mudharabah dan pembiayaan musyarakah. Sedangkan pembiayaan konsumtif berkaitan dengan pembiayaan yang mendukung konsumtif masyarakat salah satunya KPR ini. Pelaksanaan pembiayaan pada dasarnya harus memenuhi aturan-aturan syariah seperti:

1. Transaksi yang berlangsung tidak mengandung bunga sehingga terhindar akan adanya riba.
2. Adanya sedekah, infaq dan zakat yang disisihkan, karena padadasarnya terdapat hak orang lain yang perlu diperhatikan
3. Produksi barang atau jasa yang sesuai dengan ajaran agama Islam.
4. Terhindar dari kegiatan maysir/judi, dan gharar/ketidakpastian.
5. Adanya asuransi syariah (takaful syariah).

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk kegiatan pembelian rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah. Kredit Kepemilikan Rumah adalah produk perbankan yang memberikan fasilitas kepada masyarakat untuk membeli ataupun memperbaiki rumah (Rochman, Triasih, & Abib, 2019). Pada umumnya KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dikenal dengan dua jenis yaitu:

1. KPR Subsidi, adalah program kredit rumah yang ditujukan kepada masyarakat kalangan menengah kebawah. KPR subsidi berada dibawah naungan instansi pemeritahan, sehingga hanya sebagian masyarakat saja yang memperoleh subsidi ini. Biasanya subsidi diberikan kepada masyarakat yang telah disetujui oleh pemerintah, program KPR subsidi memberikan kemudahan bagi masyarakat seperti kemudahan atau keringanan uang muka dan suku bunga yang lebih rendah dari KPR Konvensional.
2. KPR Non Subsidi, adalah program kredit rumah yang ditawarkan kepada seluruh kalangan masyarakat. Jangka waktu pinjaman KPR non subsidi ini bervariasi dari 5 tahun sampai 20 tahun lamanya. Ketentuan KPR non subsidi biasanya ditentukan bank sebagai penentu kredit ataupun suku bunga sesuai kebijakan bank bersangkutan dan sesuai dengan BI.

Dalam pelaksanaannya pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dalam perbankan syariah biasanya diberlakukan akad-akad berikut ini, yaitu: akad murabahah untuk transaksi, akad istishna' untuk transaksi jual beli dengan sistem pemesanan, akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) untuk transaksi akad jual beli-sewa dan akad Musyarakah Mutanaqisah untuk transaksi kerjasama disertai sewa (Mighwar & Mumtaz, 2023). Sama halnya dengan BTN Syariah dalam pembiayaan

KPR nya juga menganut akad-akad tersebut, pada pembiayaan KPR dengan akad murabahah (jual beli) digunakan untuk KPR dengan sistem ready stock artinya rumah yang ditawarkan telah jadi dan siap untuk ditinggali sehingga nasabah hanya tinggal melakukan akad dan melakukan pembayaran angsuran atas rumah tersebut, dengan adanya pernyataan atas harga jual rumah disertai dengan margin keuntungan bagi perbankan. Kemudian akad ijarah muntahiyah bittamlik (jualbeli-sewa), pembiayaan KPR ini berlangsung dimana nasabah menyewa rumah sampai akhir masa sewanya terdapat pengalihan hak kepemilikan rumah yang dilakukan dengan jual beli ataupun hibah. Namun akad ini jarang digunakan dalam perbankan syariah.

Setiap orang pastinya memiliki keinginan untuk memiliki hunian impiannya sesuai dengan konsep dan desainnya sendiri. Namun dalam proses pembangunan rumah impian ini pastinya memerlukan persiapan yang matang, baik itu kepemilikan tanah, pendirian rumah serta isi atau furniture rumah tersebut. Dalam pendirian tersebut dipastikan memerlukan dana yang tidak sedikit sehingga masyarakat pasti perlu suntikan dana, oleh karena itu lembaga perbankan syariah memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam mendirikan hunian impiannya melalui pemberian pembiayaan KPR. Akad Istishna (pesanan) dalam hal ini mewujudkan impian masyarakat dalam mendirikan hunian atau rumah sesuai keinginan nasabah. Dalam hal ini, BTN Syariah sebagai lembaga perbankan syariah menawarkan pembiayaan KPR rumah kepada nasabahnya untuk mewujudkan hunian impian nasabah dengan kemudahan yang ditawarkan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif studi pustaka (*Library Researc*), teknik pengumpulan data dengan cara wawancara terhadap staff Bank BTN Syariah Surabaya. Studi kepustakaan adalah metode pengumpulan data dengan cara mengkaji, memahami dan mempelajari teor-teori dari sumber-sumber literatur yang ada seperti buku-buku referensi, jurnal dan catatan-catatan terkait(Adlini, Dinda, Yulinda, Chotimah, & Merliyana, 2022). Sedangkan teknik pengumpulan data melalui wawancara terhadap staff Bank BTN Syariah Surabaya untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ingin diteliti secara mendalam.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Produk Produk- Produk Pembiayaan dan Akad Yang digunakan Bank BTN Syariah Surabaya

Berdasarkan Undang-Undang No 10 Tahun 1998, dijelaskan beberapa jenis produk di perbankan yaitu: mudharabah (*profit sharing*), musyarakah (*join venture*),

murabahah (*cost plus*), ijarah (*leasing*) dan lainnya. selain itu dalam Undang-Undang No 21 tahun 2008 sebagai tambahan dari Undang-Undang No 10 tahun 1998 produk perbankan syariah berupa: rahn, sharf, wakalah dan *syariah card* (kartu debit, kartu kredit, kartu ATM, charge card berdasarkan prinsip syariah) (S.H, 2018). Sesuai dengan Undang-Undang perbankan syariah yang berlaku, produk yang ditawarkan di bank BTN Syariah Surabaya telah menyesuaikan ketentuan tersebut. Berikut ini produk-produk yang dimiliki bank BTN Syariah Surabaya.

1. Produk Pembiayaan Non KPR BTN iB

a. Pembiayaan Bagunan Rumah BTN iB

Merupakan produk pembiayaan BTN Syariah yang memfasilitasi nasabah dalam membangun atau merenovasi rumahnya diatas tanah atau lahannya sendiri('BTN Syariah', n.d.). Akad yang digunakan dalam transaksinya adalah akad Murabahah, dimana bank akan membelikan bahan bangunan untuk nasabah. BTN Syariah memberikan kemudahan sampai tenor 15 tahun angsuran untuk piutang murabahah, sedangkan untuk margin keuntungan sebesar 9,99% fix 3 tahun. Terdapat syarat dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan tersebut, diantaranya:

- i. Akad yang digunakan adalah akad murabahah (pembelian bahan bangunan).
- ii. Diperuntukkan bagi pembangunan rumah yang asetnya telah atas nama nasabah (lahan milik sendiri).
- iii. Usia nasabah dalam pengajuan minimal 21 tahun dan saat lunas tidak melebihi usia pensiun atau max 65 th (wirausaha).
- iv. Asuransi jiwa dan kebakaran akan dicover pihak bank dengan menyertakan ketentuan yang berlaku.
- v. Maksimal pembiayaan adalah 100% x RAB.
- vi. Skema pencairan adalah bertahap sesuai dengan progres bangunan.

b. Pembelian Kendaraan Bermotor BTN iB

Merupakan produk pembiayaan BTN Syariah yang memfasilitasi nasabah dalam kepemilikan kendaraan, akad yang digunakan dalam transaksi tersebut adalah akad murabahah (jual beli). Pada pembiayaan ini nasabah akan diberikan kemudahan dalam pembelian kendaraan baik itu mobil ataupun motor akan tetapi dana yang dimiliki nasabah kurang, maka bank akan memberikan sokongan dana untuk pembelian kendaraan tersebut. Terdapat syarat dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan tersebut, diantaranya:

- i. Akad yang digunakan adalah akad murabahah (pembelian kendaraan).
- ii. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 5 tahunDiperuntukkan bagi mobil atau sepeda motor baru (dealer).

- iii. Usia nasabah pengajuan minimal 21 tahun dan saat lunas tidak melebihi usia pensiun atau max 65 th (wirausaha).
- iv. Angsuran yang digunakan adalah sistem fix (tetap) sampai dengan angsuran lunas.
- v. Maksimal pembiayaan adalah 85% dari harga jual dealer.

c. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Merupakan produk pembiayaan BTN Syariah yang memfasilitasi nasabah dalam keperluan barang-barang pribadi seperti elektronik, furniture dan barang halal lainnya. Pada pembiayaan ini akad yang digunakan adalah akad murabahah (jual beli), dimana pihak bank membelikan barang-barang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian membayarkan angsuran sesuai dengan kesepakatan (harga beli ditambah dengan margin keuntungan bank). Sedangkan untuk margin yang ditawarkan adalah mulai dari 8,5%. Terdapat syarat dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan tersebut, diantaranya:

- i. Akad yang digunakan adalah akad Murabahah (Jual Beli).
- ii. Jangka waktu atau tenor pembiayaan sampai dengan 15 tahun.
- iii. Diperuntukkan bagi pembelian barang elektronik atau furniture dan barang halal lainnya.
- iv. Usia nasabah pengajuan minimal 21 tahun dan saat lunas tidak melebihi usia pensiun atau max 65 th (wirausaha).
- v. Angsuran yang digunakan adalah sistem fix (tetap) sampai dengan angsuran lunas.
- vi. Maksimal pembiayaan yang diberikan BTN Syariah adalah sebesar 200 juta.

d. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Merupakan produk pembiayaan BTN Syariah yang memfasilitasi nasabah dalam keperluan mendanai kebutuhan layanan jasa travel, umroh, haji dan pendidikan. Pembiayaan Multijasa BTN iB pada BTN Syariah dalam transaksinya menggunakan akad kafalah bil ujah atau imbalan atas jasa penjaminan. Pada pembiayaan ini banyak benefit yang akan didapat nasabah seperti kemudahan dalam mewujudkan impian dengan segera, nilai ujtah yang kompetitif serta adanya jaminan asuransi jiwa dan angsuran fix (tetap) sampai pembiayaan lunas. Terdapat syarat dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan tersebut, diantaranya:

- i. Jangka waktu atau tenor pembiayaan sampai dengan 15 tahun.
- ii. Diperuntukkan dalam pembelian layanan jasa seperti travel, umroh, kesehatan, dan pendidikan.
- iii. Usia nasabah pengajuan minimal 21 tahun dan saat lunas tidak melebihi usia pensiun atau max 65 th (wirausaha).

- iv. Angsuran yang digunakan adalah sistem fix (tetap) sampai dengan angsuran lunas.
- v. Maksimal pembiayaan adalah sebesar 150 juta.

e. Pembiayaan Emasku BTN iB

Merupakan produk pembiayaan BTN Syariah yang memfasilitasi nasabah untuk keperluan investasi dengan kepemilikan emas batangan yang bersertifikat antam. Pembiayaan Emasku BTN iB pada BTN Syariah dalam transaksinya menggunakan akad murabahah (jual beli). Terdapat syarat dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan tersebut, diantaranya:

- i. Jangka waktu atau tenor pembiayaan adalah mulai dari 2 tahun sampai 5 tahun.
- ii. Usia nasabah pengajuan minimal 21 tahun dan saat lunas tidak melebihi usia pensiun atau max 65 th (wirausaha).
- iii. Jenis emas yang dapat dijamin adalah emas lantakan yang bersertifikat antam dengan minimal 10 gr.
- iv. Maksimal pembiayaan yang dapat diajukan adalah sebesar 80% dari harga emas sesuai dengan SHEB.

f. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Merupakan produk pembiayaan BTN Syariah yang memfasilitasi nasabah dalam kebutuhan dana darurat dengan cara mengadaikan emas yang dimiliki disertai dengan surat gadai sebagai penyerahan marhun untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank (murtahin). Pembiayaan Tunai Emas pada BTN Syariah dalam transaksinya menggunakan rahn-qardh-ijarah. Terdapat syarat dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan tersebut, diantaranya:

- i. Jangka waktu atau tenor pembiayaan adalah mulai dari 4 bulan dapat diperpanjang 2 kali.
- ii. Usia nasabah pengajuan minimal 21 tahun dan saat lunas tidak melebihi usia pensiun atau max 65 th (wirausaha).
- iii. Jenis emas yang dapat dijamin adalah emas lantakan yang bersertifikat antam dengan minimal 10 gr.
- iv. Maksimal pembiayaan yang dapat diajukan adalah sebesar 80% dari harga emas sesuai dengan SHEB.

2. Produk Pembiayaan KPR

a. Pembiayaan KPR BTN Subsidi iB (Subsidi)

i. Pembiayaan KPR BTN FLPP iB

Merupakan pembiayaan dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) yang dilaksanakan oleh BP tapera yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) non Tapera dengan pekerjaan formal (fixed income) dan pekerjaan informal (non fixed income). Program kepemilikan rumah dari pemerintah ini bertujuan membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan huniannya sendiri dalam bentuk rumah sejahtera tapak atau rumah sejahtera susun yang dibangun oleh pengembang.

Banyak keuntungan yang akan didapat dari pembiayaan ini bagi nasabah seperti uang muka yang kecil, subsidi UM sampai 4 juta (nasabah hanya membayar uang muka sebesar 1 juta), angsuran yang tetap dan ringan dengan margin 5% serta jaringan kerjasama yang luas dengan developer di Indonesia. Dan juga bebas premi asuransi dan PPN. Ketentuan penyaluran KPR FLPP iB BTN Syariah adalah sebagai berikut:

- Warga Negara Indonesia (WNI).
- Usia pemohon saat pembiayaan lunas kurang dari 65 tahun.
- Masa kerja minimal 1 tahun (bagi fixed income).
- Masa usaha minimal 2 tahun (bagi non fixed income).
- Tidak memiliki pembiayaan bermasalah.
- Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah mendapatkan subsiditerdaftar dan lolos dalam SIKASEP

ii. Pembiayaan KPR Tapera Syariah

Merupakan program pembiayaan kepemilikan rumah dari pemerintah yang ditunjukkan kepada masyarakat peserta Tapera yang tergolong berpenghasilan rendah. Jangka waktu pembiayaan ini maksimal 30 tahun, selain itu pembiayaan KPR Tapera BTN Syariah ini memberikan free cover asuransi jiwa dan kebakaran serta bebas biaya administrasi. Dalam pembiayaan KPR Tapera ini syarat peserta agar dapat memperoleh pembiayaan tersebut adalah:

- Mempunyai masa kepesertaan paling singkat 12 bulan.
- Termasuk dalam golongan MBR.
- Belum pernah memiliki rumah.

b. Pembiayaan KPR BTN Non Subsidi

Dalam pembiayaan KPR BTN Subsidi terdapat tiga jenis produk pembiayaan, diantaranya:

i. Pembiayaan KPR BTN Platinum iB (ready stock)

Merupakan pembiayaan untuk membeli rumah, rumah toko, rumah kantor, ataupun apartemen. Pada pembiayaan ini pihak BTN Syariah telah memiliki bangunan jadi yang siap untuk dijual kepada nasabahnya, sehingga akad yang digunakan

adalah akad murabahah (bangunan ready stock). Sama dengan pembiayaan KPR lainnya, pada KPR BTN Platinum juga membebaskan nasabahnya terkait uang asuransi jiwa dan asuransi kebakaran serta jangka waktu pembiayaan yang diberikan samapi 30 tahun. Selain itu terdapat syarat dan ketentuan yang harus diperhatikan, yaitu:

- Warga negara Indonesia (WNI).
- Usia nasabah pengajuan minimal 21 tahun dan saat lunas tidak melebihi usia pensiun atau max 65 th (wirausaha).
- Angsuran bersifat fix (tetap) sampai lunas atau berjenjang.
- Margin yang diberikan mulai 3,99% (fix 1 tahun).
- Maksimal pembiayaan sesuai dengan FTV.

ii. Pembiayaan KPR BTN Indent iB (non ready stock)

Merupakan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dengan keadaan bangunan dalam tahap pembangunan, sehingga konsep pembiayaan KPR ini adalah pesanan. Oleh karena itu pembiayaan ini menggunakan akad istishna (bangunan belum jadi), sama seperti KPR lainnya BTN Syariah memberikan kebebasan kepada nasabahnya dalm biaya asuransi dan kebakaran. Sedangkan untuk jangka waktu angsuran sampai dengan 20 tahun.

iii. Pembiayaan Properti BTN iB (refinancing)

Merupakan produk pembiayaan kepemilikan aset bersama unruk masyarakat atas kepemilikan properti baru atau pembiayaan ulang (*refinancing*). Jangka waktu pembiayaan properti BTN iB adalah selama 30 tahun. Karena sifatnya kepemilikan bersama maka pembiayaan ini menggunakan akad musyarakah mutanaqisah (kerjasama porsi modal). Adapun syarat dan ketentuan dalam pembiayaan ini, yaitu:

- Diperuntukkan bagi pembiayaan ulang (*refinancing*) aset telah atas nama nasabah.
- Usia nasabah pengajuan minimal 21 tahun dan saat lunas tidak melebihi usia pensiun atau max 65 th (wirausaha).
- Angsuran bersifat kenaikan berjenjang.
- Maksimal pembiayaan sesuai dengan FTV.

3. Produk Tabungan BTN Syariah Surabaya

Selain menjadi penyedian pembiayaan, BTN Syariah Surabaya sebagai lembaga pengimpun dana juga menyediakan produk lainnya berupa tabungan. Produk tabungan BTN Syariah tentunya pelaksanaannya sejalan prinsip syariah berdasarkan ketentuan DSN MUI. Berikut ini jeni-jenis produk tabungan yang ditawarkan di bank BTN Syariah Surabaya, diantaranya:

a. Tabungan BTN Batara iB

Merupakan produk tabungan yang menggunakan akad wadi'ah (titipan). Bank BTN Syariah Surabaya sebagai lembaga yang diberikan amanah untuk menjaga uang yang dititipkan oleh nasabah dan akan dikembalikan setiap saat apabila nasabah menghendaki untuk mengambilnya. Nasabah tidak perlu khawatir akan adanya pemotongan dana setiap bulannya sebagai biaya administrasi karena pada tabungan BTN Batara iB ini tidak memotong saldo pokok. Berkaitan dengan pembukaan rekening terdapat syarat dan ketentuan yang harus diperhatikan, yaitu:

- i. Saldo awal pembukaan sebesar minimal 100.000.
- ii. Melengkapi dokumen pendaftaran, seperti foto kopi KTP, foto kopi akta NPWP (jika ada), foto kopi izin usaha (jika ada) dan dokumen lainnya.
- iii. Nasabah yang tidak melakukan transaksi selama 90 hari berturut-turut maka akan ada administrasi rekening pasif sebesar 5.000.

b. Tabungan BTN Prima iB.

Merupakan produk tabungan dengan menggunakan akad mudharabah (investasi) dengan keuntungan dan kerugian dibagi berdasarkan nisbah yang disepakai dimuka. Nasabah memberikan kewenangan penuh kepada bank BTN Syariah untuk menentukan jenis dan temat investasinya kemudian keuntungan dan kerugian akan dibagi menurut nisbah. Terdapat benefit menarik dari produk tabungan BTN Prima iB ini yaitu banyaknya program spesial yang tersedia, bagi hasil dapat diauto debet untuk zakat, infaq maupun shadaqah serta bebas biaya administrasi. Tabungann BTN Prima iB cocok bagi nasabah yang ingin mengoptimalkan dana dengan resiko rendah karena adanya jaminan LPS. Adapaun syarat dan ketentuan pembukaan rekening tabungan Prima iB, diantaranya:

- i. Setoran awal sebesar 500.000.
- ii. Melengkapi dokumen pendaftaran, seperti foto kopi KTP, foto kopi akta NPWP (jika ada), foto kopi izin usaha (jika ada) dan dokumen lainnya.
- iii. Nasabah yang tidak melakukan transaksi selama 90 hari berturut-turut maka akan ada administrasi rekening pasif sebesar 5.000.

c. Tabungan Batara Haji dan Umroh iB

Merupakan tabungan yang diperuntukan bagi masyarakat yang merencanakan ibadah haji dan umrah yang sesuai dengan prinsip syariah. Tabungan BTN Haji dan Umrah ini menggunakan akad mudharabah, dimana merupakan kerjasama antara dua belah pihak yang keuntungan serta kerugiannya dibagi sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakato pada awal pembukaan rekening.

Terdapat benefit yang diberikan atas tabungan haji dan umrah seperti adanya souvenir yang menarik, kemudahan dalam mendapatkan nomor porsi haji, bebas

biaya administrasi, fasilitas paket ibadah umrah yang terbaik serta bagi hasil yang kompetitif. Untuk pembukaan tabungan BTN Haji dan Umrah ini syarat dan ketentuan yang harus diperhatikan, yaitu:

- i. Setoran awal sebesar 100.000.
- ii. Kelengkapan dokumen perorangan, seperti: foto kopi KTP untuk WNI usia lebih dari 17 tahun, fotokopi NPWP (jika ada), foto kopi kartu pelajar bagi WNI usia lebih dari 17 tahun, foto kopi KK bagi WNI usia kurang dari 17 tahun, foto kopi akta lahir bagi WNI usia kurang dari 17 tahun, foto kopi orang tua.
- iii. Pemberian debit card BTN syariah akan dilakukan saat akan berangkat haji/umrah.

d. Tabungan BTN Qur'ban iB

Merupakan tabungan berencana bagi nasabah untuk pembelian dan penyaluran hewan kurban dengan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif berdasarkan prinsip syariah. Pada produk tabungan BTN Qur'ban ini menggunakan akad mudharabah. Penyaluran hewan kurban akan diberikan kepada mitra yang telah bekerjasama dengan pihak bank BTN sehingga bebas dari penyelewangan. Bagi hasil yang diberikan adalah sebesar 15,50% untuk nasabah dan 84,50% untuk bank BTN Syariah. Adapun syarat dan ketentuan pembukaan rekening tabungan BTN Qur'ban iB, yaitu:

- i. Setoran awal sebesar 150.000 Rekening berlaku bagi WNI.
- ii. Kelengkapan dokumen perorangan, seperti: foto kopi KTP untuk WNI usia lebih dari 17 tahun, fotokopi NPWP (jika ada), foto kopi kartu pelajar bagi WNI usia lebih dari 17 tahun, foto kopi KK bagi WNI usia kurang dari 17 tahun, foto kopi akta lahir bagi WNI usia kurang dari 17 tahun, foto kopi orang tua.
- iii. Pemilik buku rekening bertanggung jawab penuh atas kewajiban pada kepemilikan rekening tersebut.

e. Tabungan BTN Simpanan Pelajar iB

Bank BTN Syariah dalam upaya meningkatkan budaya menabung dikalangan pelajar menyediakan tabungan khusus bagi pelajar yaitu tabungan Simpanan Pelajar iB, dimana tabungan ini menggunakan akad wa'diah (titipan). Rekening tabungan simpanan pelajar juga dapat berlaku bagi lembaga maupun perorangan. Adapun syarat dan ketentuan dalam pembukaan tabungan Simpanan Pelajar, yaitu:

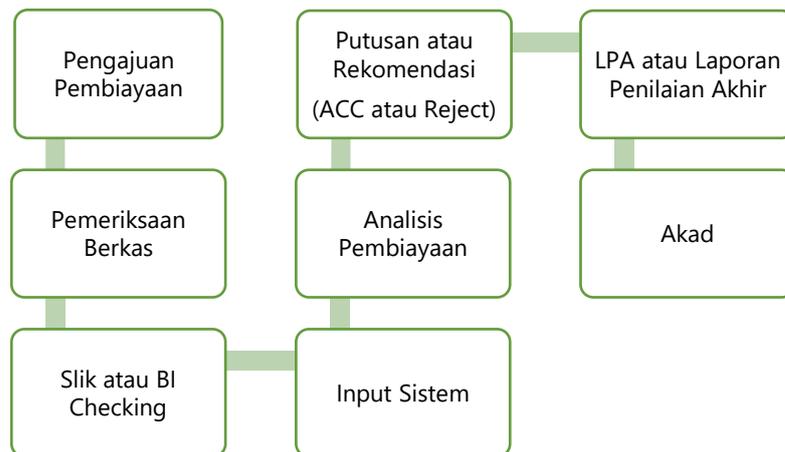
- i. Setoran awal sebesar minimal 1.000.
- ii. Foto kopi kk, foto kopi kartu pelajar atau NISN atau NIS, foto kopi KTP orang tua.
- iii. Surat pernyataan pembukaan rekening.

Implementasi Akad Istishna Pada Pembiayaan KPR Indent iB BTN Syariah Surabaya

1. Prosedur Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB BTN Syariah

Dalam mengajukan pembiayaan KPR Indent di bank BTN Syariah Surabaya terdapat alur pembiayaan yang berlaku yaitu:

Keterangan:



a. Pengajuan Pembiayaan

Dalam pengajuan pembiayaan KPR Indent calon nasabah akan dimintai dokumen pribadi sebagai syarat pengajuan pembiayaan di bank BTN Syariah. Dokumen pribadi yang dijadikan sebagai pelengkap data akan disesuaikan dengan jenis pekerjaan dari calon nasabah, namun umumnya syarat dokumen yang harus dipenuhi dalam pengajuan pembiayaan KPR Indent adalah jenis pekerjaan nasabah termasuk dalam kategori karyawan atau pegawai, wiraswasta, profesional dan lainnya. Selain itu syarat-syarat lain yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

- Warga Negara Indonesia (WNI)
- Usia nasabah pengajuan minimal 21 tahun dan saat lunas tidak melebihi usia pensiun atau max 65 th (wirausaha).
- Masa kerja minimal 1 tahun
- Masa usaha minimal 2 tahun
- Terbebas dari pembiayaan bermasalah
- Mampu membayar angsuran setiap bulannya.

Berkaitan dengan dokumen-dokumen yang harus disertakan dalam pengajuan pembiayaan KPR Indent yang termasuk dalam kelengkapan dokumen pribadi tersebut adalah:

- Foto kopi KPT, Kartu Keluarga, Surat nikah atau cerai
- Pas foto terbaru pemohon dan pasangannya
- Bukti slip gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan (bagi pemohon yang bekerja sebagai pegawai atau karyawan)

- Foto SK Pengangkatan pegawai tetap (pemohon yang bekerja sebagai pegawai)
- Foto tabungan atau gaji minimal 3 bulan
- Foto kopi akta pendirian perusahaan berikut dengan perubahannya, SIUP, TDP dan SITU (bagi pemohon wiraswasta)
- Foto kopi NPWP atau SPT untuk permohonan pembiayaan lebih dari 50 juta.
- Foto kopi SHM atau SHGB dan IMB
- Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk permohonan pembiayaan bangun rumah BTN iB.

Setelah dokumen-dokumen yang disyaratkan telah lengkap maka pihak BTN Syariah melalui financing service (FS) akan melakukan proses pemeriksaan data yang dilampirkan nasabah untuk mengajukan pembiayaan KPR Indent, setelah itu FS akan meminta nasabah untuk mengisikan formulir aplikasi yang disediakan untuk nantinya dapat di input ke sistem pembiayaan BTN Syariah.

b. Pemeriksaan berkas, setelah dokumen yang telah dipenuhi calon nasabah dalam pengajuan KPR maka pihak FS akan melakukan tahap pemeriksaan data apakah data tersebut sudah valid atau masih ada data-data yang perlu dilengkapi lagi seperti laporan keuangan jika pemohon merupakan wiraswasta atau lainnya. Kelengkapan data ini penting karena menjadi pertimbangan pada tahap analisis pembiayaan untuk diberikan atau tidaknya pembiayaan tersebut.

c. Setelah pemeriksaan data selesai, maka FS akan melakukan sliik atau BI Checking calon nasabah. Pada BI checking ini pihak FS akan melakukan cross cek calon nasabah tersebut pernah mengalami pembiayaan macet atau tidak. BI checking penting untuk melihat collectivitas calon nasabah. Biasanya pihak BTN Syariah akan mempertimbangkan calon nasabah yang pernah mengalami pembiayaan macet pada coll 1,2 atau 3, sedangkan pada coll 4 atau 5 pihak BTN biasanya akan meolak permohonan tersebut.

d. Input System (*loan data entry*)

Pihak FS akan melakukan input data kedalam aplikasi BTN Syariah untuk menindaklanjuti permohonan pembiayaan calon nasabah. Data yang di input sendiri terdiri dari data diri calon nasabah, pekerjaan calon nasabah, dan bukti transaksi keuangan nasabah (sliik atau BI checking)

e. Analisis Pembiayaan

Pada analisis pembiayaan nasabah pihak analis akan mengcross cek data yang dilampirkan melalui wawancara via telepon kepada pihak-pihak yang berkiat. Biasanya pihak analis akan menghubungi perusahaan tempat bekerja calon nasabah (jika pemohon pegawai/karyawan) atau pihak yang bertugas untuk melakukan OTS apabila calon nasabah merupakan wiraswasta atau memiliki usaha.

Bahan pertimbangan yang dijadikan acuan pemberian pembiayaan kepada calon nasabah adalah dengan analisis 5C, yaitu:

- *Character*

Pihak BTN Syariah akan melihat bagaimana kepribadian calon nasabah melalui tahap wawancara kepada pemohon tersebut yang dilakukan oleh pihak FS. Dengan wawancara ini pihak FS akan menilai bagaimana kepribadian calon nasabah apakah jujur dalam menyampaikan informasi terkait data-data yang dilampirkan atau sebaliknya.

- *Collateral*

Pihak BTN Syariah akan mempertimbangkan aset yang dijadikan sebagai agunan dalam mengejukan pembiayaan. Apabila memang nasabah menyebutkan ketidak mampuannya dalam mengembalikan kewajiban, maka bank BTN Syariah akan melakukan penyitaan atas agunan atau jaminan yang diberikan oleh nasabah.

- *Capital*

Dalam pertimbangan analisis, kondisi harta atau kekayaan nasabah juga menjadi pertimbangan bank BTN Syariah apakah calon nasabah dapat dikategorikan berhak menerima pembiayaan atau sebaliknya.

- *Capacity*

Pihak bank BTN Syariah akan melihat kemampuan nasabah dalam mengelola keuangan usahanya, terkait adanya kendala atau tidak, sehingga akan menjamin calon nasabah untuk memenuhi kewajibannya.

- *Condition*

Permasalahan keuangan negara yang tidak terduga pasti akan mempengaruhi kondisi suatu usaha, misalnya pandemi covid kemarin. Keuangan negara mengalami masalah dan berdampak juga pada usaha perorangan. Sehingga untuk menantisipasi ini pihak BTN Syariah dan calon nasabah harus menjalin komunikasi yang baik.

f. *Putusan atau Rekomendasi.*

Setelah tahap-tahap diatas selesai dan pihak analisis juga telah memperhitungkan pengajuan calon nasabah, maka analisis akan memberikan putusan atau rekomendasi untuk diberikannya atau disetujuinya pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah sehingga nantinya berkas dapat dilanjutkan ke tahap selanjutnya. Namun sebaliknya, apabila ternyata pihak analisis tidak merekomendasikan maka akan ada surat tolakan yang diberikan.

g. *Laporan Penilaian Akhir (LPA)*

Setelah pihak analisis melakukan tugasnya dalam memberikan rekomendasi, maka berkas akan dilanjutkan untuk pengajuan kepada branch manager atau pimpinan untuk memberikan putusan akhir untuk direalisasikan atau tidaknya permohonan pembiayaan calon nasabah,

h. Akad

Setelah laporan penilai akhir selesai dan telah disetujui oleh pimpinan BTN Syariah, maka akan dilakukannya akad kepada nasabah melalui FS. Dengan memaparkan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Karena KPR Indent iB ini bersifat bangunan belum jadi, maka akadnya akan dilakukan setelah developer membangun pondasi rumahnya 30 % dari ketentuan 40%. Sehingga akad akan dilakukan oleh tiga pihak yaitu pihak BTN Syariah diwakili oleh FS atau yang bertugas, pihak nasabah dan pengembang.

2. Implementasi Akad Istishna' Pada Pembiayaan KPR Indent iB

Pembiayaan KPR Indent iB adalah pembiayaan kepemilikan rumah dengan keadaan bangunan belum jadi atau proses pesanan. Pada kepemilikan rumah atas pesanan ini pada perbankan syariah diberlakukan akad istishna untuk transaksinya. Hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI No 22/DSN-MUI/III/2002 tentang jual beli istishna' paralel. Pembiayaan KPR Indent ini bersifat pesanan dan pembangunan rumah menyesuaikan konsep keinginan nasabah maka pihak bank tidak akan langsung semerta-merta mencairkan pembiayaannya secara langsung. Pihak Bank BTN dalam merealisasikan pembiayaannya akan membaginya kedalam beberapa tahap. Berikut ini tahapan-tahapan tersebut:

a. Tahap I (40%)

Pada saat pecairan dana pembangunan nasabah yang bekerjasama dengan developer, BTN Syariah akan memberikan jangka waktu selama maksimal 6 bulan pengerjaan dalam menyelesaikan pondasi rumah dan pembelian tanah. Seperti yang dijelaskan diatas, terkait akad yang dapat dilakukan setelah pengerjaan pondasi rumah 30% dari 40 %. Maka akad baru bisa dilakukan apabila pengerjaan akad sudah mencapai 30%, namun jika sebaliknya pondasi rumah belum sampai 30 % pembangunan oleh pengembang maka BTN Syariah tidak akan mencairkan dana keduanya. Baru kemudian Bank BTN Syariah akan mengkonfirmasi ke pihak developer terkait hal tersebut.

b. Tahap II (40%)

Setelah pengerjaan pondasi rumah selesai dan mencapai 40%, baru pihak developer bisa meminta untuk pencairan dana kedua dengan melampirkan surat pernyataan pencairan dana kepada bank BTN Syariah. Dalam surat permohonan yang dilampirkan diperlukan tanda tangan pengembang sebagai laporan bahwa tahap I telah selesai. Pada tahap kedua ini pengerjaan yang dilakukan adalah pengerjaan tutup atap. Pada pengerjaan tutup atap ini bank BTN Syariah

memberikan jangka waktu pengerjaan maksimal selama 2 bulan dan dana yang dicairkan untuk pengerjaan ini adalah sebesar 40 % sehingga totalnya 80%.

c. Tahap III (10%)

Pada tahap ketiga ini, pengembang sudah harus menyelesaikan pembangunan rumah mulai dari pemasangan fasilitas rumah dan komponen lainnya. Setelah itu membuat berita acara serah terima bahwasanya pengerjaan rumah nasabah telah selesai dan sesuai dengan keinginan nasabah. Dalam tahap ketiga ini bank BTN Syariah akan mencairkan dana sebesar 10%, sehingga totalnya telah mencapai 90%. Setelah itu pihak developer mengkonfirmasi kepada bank BTN Syariah bahwa pembangunan rumah telah selesai, baru pihak bank BTN Syariah akan meneruskannya kepada nasabah.

d. Tahap IV (10%)

Setelah bank BTN Syariah meneruskan informasi dari developer terkait telah selesainya pengerjaan rumah yang diinginkan nasabah, maka pada tahap ini (10%) dilakukannya penerbitan dokumen izin mendirikan bangunan (IMB) dan sertifikat rumah yang telah balik nama dari pengembang ke atas nama nasabah sebagai pemilik rumah. Dokumen pokok terkait akta, asuransi, sertifikat lainnya.

| No | Tahapan | Pengerjaan |
|----|-----------------|--------------------------------|
| 1. | Tahap I (40%) | Pengerjaan Pondasi Rumah |
| 2. | Tahap II (40%) | Pengerjaan Tutup Atap |
| 3. | Tahap III (10%) | Penyelesaian Pembangunan rumah |
| 4. | Tahap IV (10%) | Penerbitan IMB dan Sertifikat. |

Realisasi Pencairan Dana

(sumber: Bank Tabungan Negara Syariah)

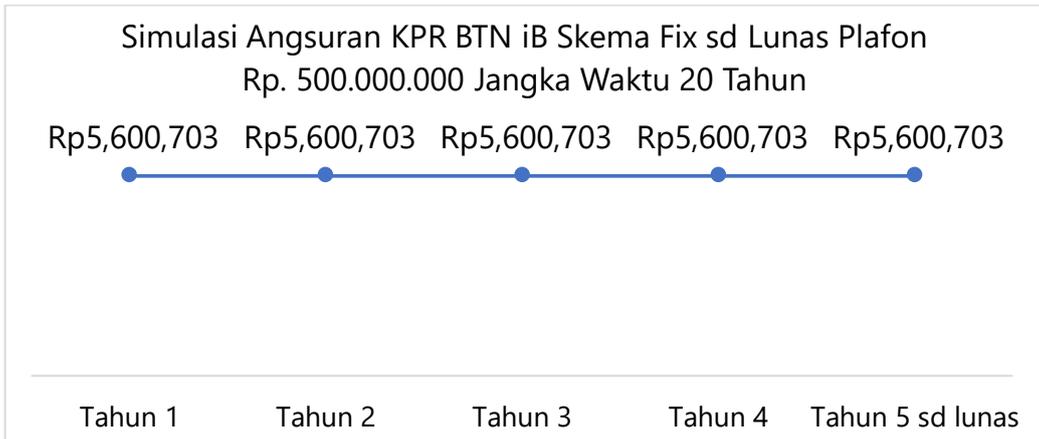
Dalam realisasinya pembiayaan KPR Indent ini bisa terjadi kendala-kendala yang menyebabkan telambatnya penyelesaian pembangunan rumah seperti kurang efektifnya developer dalam membagi waktu pengerjaan sehingga mengakitatnya terlurnya penyelesaian dan tertundanya realisasi pendanaan tahap selanjutnya.

3. Simulasi Angsuran KPR Indent iB BTN Syariah Surabaya

Setelah bangunan rumah telah selesai dan penerbitan dokumen pokok (balik nama) oleh bank BTN Syariah kepada nasabah, maka nasabah diharuskan untuk membayar kewajiban angsurannya setiap bulan. Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR Indent memberikan jangka waktu pembayaran angsuran sampai 20 tahun dengan ketentuan angsuran yang beragam seperti angsuran sistem fix

sampai dengan lunas atau berjenjang. Dengan minimal pembiayaan Rp. 100.000.000 sampai 500.000.000 pendanaan.

Berikut ini contoh simulasi angsuran pembiayaan KPR BTN Indent iB dengan skema fix atau angsuran tetap



Sumber: Bank Tabungan Negara Syariah

Sedangkan untuk contoh angsuran pembiayaan KPR BTN Platinum atau Indent iB dengan skema berjenjang.



Sumber: Bank Tabungan Negara Syariah

KESIMPULAN

Realisasi atau pelaksanaan akad istishna pada pembiayaan KPR Indent iB di Bank BTN Syariah dilakukan sesuai dengan fatwa DSN MUI No.22/DSN-MUI/III/2002. Dalam pelaksanaannya Bank BTN Syariah menerima permohonan calon nasabah yang ingin memiliki hunian sesuai dengan konsep keinginan pemohon. Setelah melalui beberapa tahap dalam pengajuan pembiayaan calon nasabah akan

di terima permohonannya apabila sudah sesuai dengan syarat dan ketentuan bank BTN Syariah Surabaya.

Dalam implementasinya pembiayaan KPR Indent dengan akad istishna ini dilakukan oleh tiga pihak yaitu nasabah sebagai pemohon, bank sebagai penyedia dana dan developer sebagai pembangun rumah. Pembangunan rumah nasabah akan dilakukan dalam empat tahap yaitu tahap I pengerjaan pondasi rumah dengan estimasi pencairan dana sebesar 40%, tahap II pengerjaan tutup atap rumah dengan estimasi pencairan dana 40%, tahap III penyelesaian rumah dengan estimasi pencairan dana 10% dan tahap terakhir (IV) penerbitan IMB dan sertifikat pendukung lainnya. Setelah rumah selesai dan sesuai dengan pesanan maka nasabah harus melakukan kewajibannya membayar angsuran. Namun realisasinya pembangunan rumah bisa saja mengalami keterlambatan sehingga tidak sesuai dengan estimasi yang ditentukan oleh pihak bank. Untuk menghindari adanya keterlambatan pembangunan rumah maka pihak bank perlu untuk melakukan kunjungan rutin ke lokasi serta komunikasi yang intens kepada developer untuk melakukan penganggaran dana yang matang dan realistis. Sehingga mengantisipasi adanya penggunaan bahan baku dan waktu pengerjaan yang terbuang.

REFERENCES

- Adlini, M. N., Dinda, A. H., Yulinda, S., Chotimah, O., & Merliyana, S. J. (2022). Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka. *Edumaspul: Jurnal Pendidikan*, 6(1), 974–980. <https://doi.org/10.33487/edumaspul.v6i1.3394>
- BTN Syariah: Transaksi Aman dan Berkah Sesuai Syariah. (n.d.). Retrieved 12 July 2024, from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Syariah website: <https://www.btn.co.id/Syariah>
- Delia Desvianti, Mardiana Safitri, Serliana, & Zulfikar Hasan. (2024). The Role of Islamic Economics in Overcoming Economic Inequality and Realizing Development in Indonesia. *Al-Fadilah: Islamic Economics Journal*, 2(1), 1–9. <https://doi.org/10.61166/fadilah.v2i1.16>
- Hilya Zulva, Syahnur Aida Alifia, & Muhammad Misbakul Munir. (2024). Understanding and Preferences of Islamic Finance Among Gen Z. *Rihlah Iqtishad: Jurnal Bisnis Dan Keuangan Islam*, 1(2), 84–94. <https://doi.org/10.61166/rihlah.v1i2.17>
- Ilyas, R. (2018). ANALISIS SISTEM PEMBIAYAAN PADA PERBANKAN SYARIAH. *Adzkiya: Jurnal Hukum Dan Ekonomi Syariah*, 6(1). <https://doi.org/10.32332/adzkiya.v6i1.1167>
- M.Ag, D. B. N. (2023). *Perbankan Syariah di Indonesia*. PT. RajaGrafindo Persada - Rajawali Pers.

- Mighwar, M. A., & Mumtaz, S. H. (2023). Analysis of Housing Credit Financing Between Commercial Banks and Sharia Banks. *Al-Arfa: Journal of Sharia, Islamic Economics and Law*, 1(2), 74–83. <https://doi.org/10.61166/arfa.v1i2.34>
- Nursyamsi, & dedi. (2022). Islamic Business Entrepreneurs: To Create Excellent, Courageous and Independent Muslim Entrepreneurs. *ORGANIZE: Journal of Economics, Management and Finance*, 1(1), 1–7. <https://doi.org/10.58355/organize.v1i1.1>
- Nuzhuliya Mega Avifa, Samsul Arifin, & Ida Farida. (2024). The Impact of Central Bank Policy on Aspects of Bank Sharia Financial Behavior in the Money Market. *Al-Fadilah: Islamic Economics Journal*, 2(1), 52–60. <https://doi.org/10.61166/fadilah.v2i1.19>
- Rania Ningsih, Bilal Kautsar Setiabudi, Moh azfahani zain, & Nasya Amelia Putri. (2024). Analysis of the Influence of Sharia Monetary Policy on Economic Development in Indonesia. *Al-Fadilah: Islamic Economics Journal*, 2(1), 39–51. <https://doi.org/10.61166/fadilah.v2i1.18>
- Rochman, A., Triasih, D., & Abib, A. S. (2019). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang. *Humani (Hukum Dan Masyarakat Madani)*, 7(3), 167–181. <https://doi.org/10.26623/humani.v7i3.1425>
- Saiful Alfadz, & Muhammad Al Mighwar. (2024). Analysis of Murabahah Financing in Sharia Banking (Bank BJBS KCP Arcamanik Case Study). *ORGANIZE: Journal of Economics, Management and Finance*, 3(2), 123–129. <https://doi.org/10.58355/organize.v3i2.53>
- Seli Diana Putri, & Muhammad Al Mighwar. (2024). Implementation of the Murabahah Agreement in Financing Pension Funds at Bank Syariah Indonesia RFO Bandung. *Rihlah Iqtishad: Jurnal Bisnis Dan Keuangan Islam*, 1(1), 13–27. <https://doi.org/10.61166/rihlah.v1i1.3>
- S.H, P. D. S. R. S. (2018). *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Kencana.
- Sunarta, D. A. (2023). Realisasi Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi berdasarkan Prinsip Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Akuntansi*, 3(1), 110–117. <https://doi.org/10.55606/jebaku.v3i1.1228>
- Trisna Eka Sari, Melisa, Seri Wahyuni, & Zulfikar Hasan. (2024). Theoretical Analysis of the Effectiveness of the Sharia Financial System in Facing the Global Economic Crisis. *Rihlah Iqtishad: Jurnal Bisnis Dan Keuangan Islam*, 1(2), 56–70. <https://doi.org/10.61166/rihlah.v1i2.19>