
PEMBIAYAAN MURABAHAH UNTUK PEMBANGUNAN RUMAH BMTT GRIYA SAKINAH PERSPEKTIF MAQASHID SYARIAH

Ulinnuha Saifullah¹, Muh. Nashirudin²

^{1,2}Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

¹ulinsoesalit@gmail.com, ²muh.nashirudin@gmail.com

Abstrak. Akad murabahah adalah akad yang paling sering digunakan dalam pembiayaan. Namun, akad murabahah memiliki keterbatasan jangkauan objek. Karena itu, penggunaan akad murabahah harus memperhatikan keterbatasan tersebut. Artikel ini bertujuan untuk mengkaji pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah di BMT Tumang, Boyolali. Artikel ini adalah penelitian kualitatif dengan sumber data dari lapangan. Hasil kajian menunjukkan bahwa penggunaan akad murabahah pada pembiayaan pembangunan rumah BMTT Griya Sakinah menimbulkan persoalan terkait objek akad. Namun, dari perspektif maqashid syariah dapat dibenarkan, sebab mengandung maslahat bagi penerima pembiayaan. Aspek-aspek maqashid syariah pada produk BMTT Griya Sakinah adalah bahwa produk pembiayaan tersebut merupakan usaha memenuhi kebutuhan *daruriyat*, penjagaan aktif terhadap dana simpanan masyarakat dan usaha untuk mengedarkan harta yang dapat menciptakan kesejahteraan bersama.

Kata Kunci BMTT Griya Sakinah, Akad Murabahah, Maqashid Syariah

Abstract. *The murabahah contract is the most commonly used in financing. However, the murabahah contract has limitations in terms of scope of the subject matter. Thus, the use of the murabahah contract must take these limitations into consideration. This article aims to examine murabahah contract in the financing produk of BMTT Griya Sakinah. This article is a qualitative research and data sources obtained from the field. The results of this research show that the use of the murabahah contract in the financing of house construction at BMTT Griya Sakinah raises issues related to the object of the contract. However, from the perspective of maqashid sharia, it can be justified because it involves benefits for the financing recipient. The sharia maqashid aspects involved in the product of BMTT Griya Sakinah are that this financing product is an effort to meet essential needs, actively safeguard the community's savings and strive to circulate wealth that can create collective well-being.*

Keyword BMTT Griya Sakinah, Murabahah Contract, Maqashid Sharia

PENDAHULUAN

Memiliki rumah yang layak merupakan salah satu hak yang melekat pada setiap manusia. Sebab, rumah adalah salah satu kebutuhan dasar dalam kehidupan manusia. Kepemilikan rumah bertujuan agar manusia memiliki kehidupan yang layak. Dalam hal ini,

kepemilikan rumah berkaitan erat dengan hak setiap manusia untuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana isi Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia (DUHAM) Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB).¹ Namun demikian, kepemilikan rumah merupakan persoalan yang sering dihadapi oleh masyarakat miskin. Dalam hal ini, CNBC Indonesia melaporkan bahwa karena sulitnya pendanaan pembiayaan rumah, 127 juta keluarga miskin di Indonesia tidak memiliki rumah.² Terhadap persoalan tersebut, *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) semestinya hadir menjadi solusi. Hal ini dikarenakan BMT didirikan dengan tujuan menjadi lembaga keuangan syariah mikro yang memfasilitasi layanan jasa keuangan masyarakat miskin yang tidak tersentuh oleh jasa perbankan Islam.³ Sebagai jawaban atas persoalan kepemilikan rumah dan sebagai bentuk tanggung jawab atas amanah yang diemban, BMT Tumang meluncurkan program pembiayaan kepemilikan rumah dengan nama BMTT Griya Sakinah. Produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah merupakan bagian dari program *baitu tamwiil* BMT Tumang yang menyediakan pembiayaan untuk pembelian, pembangunan dan renovasi rumah dan atau ruko. Selain itu, produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah juga menyediakan pembiayaan untuk pembelian tanah, baik tanah kavling maupun tanah kavling siap bangun (KSB).⁴

Produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah dijalankan dengan skema pembiayaan murabahah. Penggunaan akad murabahah untuk mengikat pembiayaan pembelian tanah, rumah dan ruko siap pakai tidak memunculkan masalah. Sebab, tanah, rumah dan ruko merupakan benda yang memenuhi syarat sebagai objek akad murabahah. Dalam hal ini, ketentuan objek akad murabahah adalah harus berupa benda yang dapat diperjualbelikan. Sebab, akad murabahah pada dasarnya adalah akad jual beli.⁵ Namun, pengikatan dengan akad murabahah untuk pembiayaan pembangunan dan renovasi rumah memunculkan persoalan. Karena, untuk membangun dan merenovasi rumah diperlukan bahan material bangunan dan jasa tukang bangunan. Dalam hal ini, pengadaan bahan material merupakan

¹ Nia Kurniati, "Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman Yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya Indonesia" *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 1 No. 1 2014, hlm. 83.

² <https://www.cnbcindonesia.com/research/20230808100831-128-461042/wahai-capres-ada-127-juta-keluarga-miskin-tak-punya-rumah>, diakses pada Selasa, 3 Oktober 2023 Pukul 08.42 WIB.

³ Nurul Huda & Muhammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Cet. IV, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 363

⁴ <https://www.bmttumang.com/griya-sakinah>, diakses pada Jum'at, 20 Oktober 2023 Pukul 12.41 WIB.

⁵ Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Muamalat Al-Maliyah Al-Mu'ashirah*, (Damaskus: Dar Al-Fikr, 2022), hlm. 68.

barang yang dapat diikat dengan akad murabahah. Akan tetapi, jasa tenaga dan keahlian tukang bangunan tidak dapat diikat dengan akad murabahah. Sebab, tenaga dan keahlian tukang bangunan bukan benda yang dapat diperjualbelikan, melainkan pekerjaan atau perbuatan.

Dengan demikian, penggunaan akad murabahah untuk pembangunan dan renovasi rumah pada produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah menimbulkan persoalan terkait objek akad. Persoalan ini menarik perhatian penulis untuk menelaah keabsahan akad murabahah dalam produk pembiayaan tersebut. Namun, penulis membatasi bahasan pada pembiayaan pembangunan rumah. Mengingat, pembangunan rumah (memiliki rumah) lebih esensial daripada renovasi rumah. Sebab, memiliki rumah merupakan kebutuhan hidup, sementara renovasi rumah lebih berorientasi pada kenyamanan hidup.

METODE PENELITIAN

Artikel ini merupakan penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan proses penelitian yang berupaya memahami gejala sosial dan problem manusia yang menekankan pada makna dibalik gejala sosial tersebut.⁶ Sumber data penelitian terbagi dalam kategori, yaitu sumber data primer dan sekunder. Sumber data primer adalah informasi yang diperoleh dari wawancara dengan Manager Area BMT Tumang. Sedangkan sumber data sekunder diperoleh dari artikel ilmiah, buku dan laporan resmi lembaga terkait. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara terstruktur dengan narasumber dan dokumentasi data tertulis.

Data-data yang diperoleh kemudian direduksi untuk memilih data yang sesuai dengan fokus penelitian. Selanjutnya data-data tersebut dianalisis dengan pendekatan maqashid syariah. Pendekatan maqashid bertujuan untuk mengetahui nilai-nilai masalah yang terkandung di dalam persoalan yang diteliti. Data-data tersebut kemudian disajikan dengan teknik deskriptif analitis.

⁶ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi dan Karya Ilmiah*, (Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, 2017), hlm. 34

HASIL DAN PEMBAHASAN

Produk Pembiayaan BMTT Griya Sakinah

Produk BMTT Griya Sakinah merupakan bagian dari program *baitu tamwiil* BMT Tumang. Produk BMTT Griya Sakinah menyediakan pembiayaan untuk pembelian, pembangunan dan renovasi rumah atau ruko. Selain itu, produk Griya Sakinah juga menyediakan pembiayaan untuk pembelian tanah, baik tanah kavling maupun tanah kavling siap bangun (KSB).⁷

Produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah telah dimulai sejak tahun 2021. Hingga saat ini terdapat 812 anggota yang memanfaatkannya dengan nilai *outstanding* mencapai Rp. 36,7 Miliar. Dari nilai tersebut nominal pembiayaan maksimal yang diperoleh setiap anggota adalah Rp. 270 juta.⁸

Tingginya minat anggota terhadap produk pembiayaan ini tidak bisa dilepaskan dari keunggulan produk BMTT Griya Sakinah. Keunggulan tersebut diantaranya adalah tenor pembiayaan mencapai 15 tahun, tidak terdapat biaya provisi dan appraisal serta uang muka yang rendah.

Untuk dapat mengajukan pembiayaan BMTT Griya Sakinah terdapat beberapa persyaratan yang harus terpenuhi. *pertama* telah berusia 21 tahun atau sudah menikah, *kedua* telah bekerja paling tidak 2 tahun, baik sebagai karyawan, pengusaha maupun profesional dan *ketiga* tidak melampaui batas usia maksimal ketika pembiayaan lunas, yaitu 56 tahun untuk karyawan, 58 tahun untuk Aparatur Sipil Negara (ASN) dan 60 tahun untuk pengusaha dan profesional.

Jika syarat-syarat di atas terpenuhi, tahap pertama yang mesti ditempuh pemohon adalah menyiapkan berkas-berkas administrasi. Berkas administrasi untuk karyawan swasta dan ASN meliputi fotokopi KTP dan KK, SK Pengangkatan, kartu pengenalan karyawan atau Karpeg, Surat Nikah (jika ada), slip gaji 2 bulan terakhir. Adapun berkas administrasi untuk pengusaha dan profesional mencakup fotokopi KTP pemohon dan suami atau istri pemohon jika telah berkeluarga, Kartu Keluarga, Surat Keterangan Usaha (SKU) bagi pengusaha mikro atau kecil, Surat Izin Praktik bagi dokter dan bidan, SK Pengangkatan Notaris bagi Notaris dan rekening tagihan telepon atau listrik atau bukti pembayaran PBB yang terakhir.

⁷ <https://www.bmttumang.com/griya-sakinah>, diakses pada Jum'at, 20 Oktober 2023 Pukul 12.50 WIB.

⁸ Wawancara dengan Bapak Hadziq pada Rabu, 22 November 2023.

Selain kelengkapan berkas di atas, pemohon juga harus menyiapkan agunan. Agunan dapat berupa sertifikat hak milik (SHM) tanah dan bangunan atau bukti kepemilikan kendaraan bermotor (BPKB). Agunan tersebut harus bernilai likuidasi yang cukup untuk plafon pembiayaan yang diajukan. penilaian likuidasi agunan dilakukan oleh pihak BMT Tumang.⁹

Perlu diketahui bahwa pemohon pembiayaan BMTT Griya Sakinah dibebani dengan 3 biaya. *Pertama* biaya administrasi sebesar Rp. 25.000, *kedua* dana *tabarru'* sebesar 0,002% dari plafon pembiayaan dan *ketiga* biaya pengikatan yang besarnya berbeda-beda sesuai dengan jenis pengikatan. Untuk jenis pengikatan SKMHT biayanya sebesar Rp. 250.000, untuk jenis APHT Rp. 750.000 dan untuk Fidusia Rp. 250.000. Khusus untuk pengikatan APHT biaya pengikatannya dapat lebih dari Rp. 750.000 tergantung plafon pembiayaan.¹⁰

Pembiayaan Murabahah dan Ijarah

Secara leksikal akar kata murabahah adalah *rihb* yang memiliki makna keuntungan, laba, pemasukan dan hasil kemenangan. Kata *rihb* kemudian mengalami proses derivasi dengan mengikuti pola *rabaha-yurabihu* yang maknanya bergeser menjadi saling memberi keuntungan. Dalam hal ini, kata murabahah merupakan bentuk masdar dari kata *rabaha-yurabihu*.¹¹

Adapun dalam fikih muamalah murabahah didefinisikan sebagai transaksi jual beli di mana harga beli barang dan keuntungan yang diperoleh penjual membentuk harga jual barang tersebut. Artinya melalui akad murabahah pembeli memperoleh kepemilikan barang dengan membayar harga perolehan barang dan keuntungan bagi penjual.¹²

Pengertian tersebut mengindikasikan bahwa murabahah pada dasarnya merupakan akad jual beli. Hanya saja, terdapat aturan khusus dalam jual beli murabahah, yaitu bahwa penjual wajib memberitahukan kepada calon pembeli mengenai harga beli barang dan keuntungan yang ingin ia peroleh. Dua kewajiban tersebut mempengaruhi keabsahan akad murabahah. Artinya apabila dua kewajiban tersebut tidak indahkan, maka akad murabahah menjadi tidak

⁹ <https://www.bmttumang..>

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Hadziq pada Rabu, 22 November 2023.

¹¹ Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia* (Surabaya: Putaka Progressif, 1997) hlm. 463

¹² Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Mu'amalat...* hlm. 67.

sah. Oleh karena itu, murabahah tergolong dalam kategori *bai' amanah*, yaitu jual beli yang bertumpu pada kejujuran penjual.

Untuk membentuk akad murabahah yang sah, terdapat syarat-syarat yang mesti terpenuhi, yaitu;¹³

- (a) Keabsahan jual beli pertama, mengingat murabahah merupakan jual beli pararel
- (b) harga perolehan barang diinformasikan kepada calon pembeli
- (c) laba penjualan diberitahukan secara jujur kepada calon pembeli.
- (d) akad jual beli yang pertama menggunakan alat pembayaran yang umum digunakan (*mitsli*).
- (e) Keuntungan yang diambil oleh penjual bukan barang yang sejenis dari barang yang dijual. Sebagai contoh, murabahah yang objek akadnya adalah beras tidak dibenarkan mengambil keuntungan berupa beras. Sebab, apabila keuntungan diambil dari barang yang sejenis akan menjadi praktik riba *fadl*.

Pada dasarnya, akad murabahah tidak ada kaitannya dengan pembiayaan. Akan tetapi, para pakar keuangan dan pakar hukum Islam memadukan konsep murabahah dengan konsep-konsep lain sehingga membentuk skema pembiayaan dengan prinsip murabahah di lembaga keuangan syariah.¹⁴ Panduan teknis pembiayaan murabahah di LKS terdapat dalam fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli murabahah.

Adapun ijarah akar katanya adalah *ujrah* yang maknanya upah buruh. Sedangkan dalam ilmu fikih ijarah merupakan akad atas suatu manfaat tertentu yang boleh dilakukan, yang jelas dan dapat diserahterimakan dengan imbalan yang jelas. Dalam akad ijarah perpindahan kepemilikan hanya sebatas pada manfaat (hak guna).¹⁵

Akad ijarah terbagi menjadi dua, yaitu *ijarah al-'ain* dan *ijarah al-manfa'ah* atau *a'mal*. *ijarah al-'ain* adalah ijarah yang objek akadnya berupa manfaat barang, baik barang yang sudah ada maupun barang yang diorder, seperti menyewa rumah hunian atau gedung pernikahan. Sedangkan *ijarah al-manfa'ah* adalah ijarah yang objek akadnya berupa pekerjaan seperti menyewa jasa tukang bangunan dan jasa tukang cukur.¹⁶

¹³ *Ibid.*, hlm. 67-68.

¹⁴ Departemen Perbankan Syariah OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan (OJK), 2016), hlm. 8.

¹⁵ Musthafa Al-Khin & Musthafa Al-Bugha, *Al-Fiqhu Al-Manhaji*, Jilid III, (Damaskus: Dar Al-Qalam, 2012), hlm. 121.

¹⁶ Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Mu'amalat...* hlm.75.

Dua macam ijarah di atas lazim dijalankan oleh Lembaga Keuangan Syariah. Dalam hal ini, LKS menjadi pihak yang menyediakan pembiayaan suatu barang kepada nasabah atau memberikan pelayanan jasa. Sebagai panduan dalam melakukan akad ijarah di LKS, DSN-MUI mengeluarkan fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.

Untuk mewujudkan akad ijarah yang sah, terdapat beberapa syarat yang mesti terpenuhi, yaitu;¹⁷

- (a) benda yang disewa atau layanan jasa yang disewa harus diketahui dengan jelas
- (b) Benda yang disewa dapat diserahkan, dan jika yang disewa adalah jasa, maka jasa atau pekerjaan yang disewa harus dapat dikerjakan
- (c) kegunaan benda yang disewa tidak bersifat *istihlaki* (habis ketika digunakan) seperti makanan dan minuman
- (d) batas waktu penyewaan harus jelas
- (e) dalam akad sewa jasa, pekerjaan yang dilakukan harus mengandung manfaat bagi pihak yang menyewa.

Maqashid Syariah

Maqashid Syariah merupakan bentuk *tarkib idafi* dari kata maqashid dan syariah. Maqashid adalah bentuk jamak (*plural*) dari kata *maqshid* yang memiliki makna tujuan akhir, perkara yang dituntut dan sasaran. Kata Maqashid sepadan dengan kata *ends* dalam bahasa Inggris.¹⁸

Adapun syariah secara harfiah memiliki makna tempat air mengalir, jalan yang ditempuh. Dan syariah dalam terminologi studi Islam adalah adalah hukum-hukum tentang keyakinan, peribadatan, etika dan hubungan antar manusia yang ditetapkan Allah kepada hambanya (manusia).¹⁹

Sedangkan definisi maqashid syariah menurut Jasir Audah adalah hikmah atau tujuan yang hendak dicapai dari hukum-hukum syariat. Maksudnya pemberlakuan syariat Islam terhadap manusia mengandung tujuan-tujuan tertentu yang hendak dicapai. Sebagai contoh untuk tujuan menjaga akal manusia syariat Islam melarang manusia mengonsumsi minuman keras. Sebab, minuman keras dapat merusak fungsi akal. Padahal, akal yang

¹⁷ Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Mu'amalat...* hlm.73.

¹⁸ Jasir Audah, *Maqâshidu syarîah: Dalîl li Al-Mubtadiin*, (London: Al-Ma'had Al-'Alî li Al-Fikri Al-Islami, 2011), hlm. 15.

¹⁹ Manna' Qathan, *Tarikh Tasyri' Al-Islami*, (Kairo: Maktabah Wahbah, 2001), hlm. 13.

berfungsi dengan baik adalah dasar pemberlakuan hukum Islam terhadap manusia (*manaf al-taklif*).²⁰

Para pakar maqashid syariah menyatakan bahwa secara umum tujuan yang hendak dicapai melalui pemberlakuan syariat Islam adalah kemaslahatan manusia, baik masalahat di dunia maupun di akhirat. Dalam hal ini kemaslahatan manusia terbagi dalam tiga tingkatan, yaitu masalahat *daruriyat* (primer), masalahat *hajiyyat* (sekunder) dan masalahat *tahsiniyat* (tersier).²¹

Daruriyat merupakan segala hal yang dibutuhkan manusia untuk menegakkan kemaslahatan hidup. *Daruriyat* harus ada dalam kehidupan manusia, sebab ketiadaan *daruriyat* akan menyebabkan rusaknya kehidupan manusia. *Daruriyat* mencakup lima hal, yaitu menjaga agama (*hifdzu al-din*), menjaga jiwa (*hifdzu al-nafs*), menjaga akal (*hifdzu al-aql*), menjaga nasab (*hifdzu al-nasl*) dan menjaga harta (*hifdzu al-mal*).

Penjagaan terhadap kelima unsur *daruriyat* tersebut dapat dilakukan secara aktif dan pasif. Menjaga kelima unsur *daruriyat* secara aktif mengandung pengertian melakukan berbagai upaya yang dapat menjaga eksistensi kelima unsur *daruriyat* tersebut. Adapun menjaga secara pasif mengandung maksud meninggalkan berbagai tindakan yang dapat membahayakan eksistensi lima unsur *daruriyat*.²²

Adapun *hajiyyat* adalah segala hal yang manusia butuhkan untuk hidup layak. *Hajiyyat* berkaitan erat dengan menghindari kesengsaraan dan penderitaan dalam kehidupan. Artinya tidak terpenuhinya *hajiyyat* akan menyebabkan penderitaan. Akan tetapi penderitaan yang timbul tidak menjadi ancaman terhadap rusaknya kehidupan manusia. Contoh *hajiyyat* adalah angkutan masal. Ketiadaan angkutan masal akan mengakibatkan penderitaan masyarakat, akan tetapi penderitaan tersebut tidak menjadi ancaman terhadap eksistensi agama, jiwa, akal, keturunan dan harta manusia.²³

Sedangkan *tahsiniyat* adalah segala hal yang menjadi penyempurna keteraturan hidup manusia. Apabila *tahsiniyat* terpenuhi, maka kehidupan akan berjalan dengan tenteram dan kehidupan sosial yang terjalin juga tampak indah. Sehingga ketiadaan *tahsiniyat*

²⁰ Jasir Audah, *Maqashidu...* hlm. 13-14.

²¹ *Ibid.*, hlm. 19.

²² Ibrahim Al-Syatibi, *Al-Muwafâqât*, Jilid II, (KSA: Dar Ibnu Affan, 1997), hlm. 19.

²³ Ahmad Al-Raisuni, *Nadzriyat Al-Maqashid 'inda Al-Imam Al-Syatibi*, (USA: Al-Ma'had Al-'Alamy Li Al-Fikri Al-Islamy, 1995), hlm. 146.

menimbulkan hilangnya rasa tenteram dan ketidakteraturan kehidupan sosial. Contoh *tahsiniyat* adalah menggunakan wewangian dan menjaga etika makan.²⁴

Tiga tingkatan maqashid syariah di atas adalah maqashid syariah yang bersifat umum. Artinya maqashid syariah tersebut mencakup berbagai bidang kehidupan. Di samping maqashid syariah umum tersebut, terdapat maqashid syariah yang hanya berlaku pada persoalan-persoalan tertentu, seperti maqashid syariah dalam hal kepemilikan harta, maqashid syariah dalam ibadah, maqashid syariah dalam hukum-hukum keluarga dan lain-lain.

Pembangunan Rumah Sebagai Objek Akad Murabahah

Produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah dilakukan dengan perjanjian pembiayaan murabahah. Penggunaan akad murabahah untuk mengikat pembiayaan pembelian tanah, rumah dan ruko siap pakai tidak memunculkan masalah. Sebab, tanah, rumah dan ruko merupakan benda yang memenuhi syarat sebagai objek akad murabahah. Dalam hal ini, ketentuan objek akad murabahah adalah harus berupa benda yang dapat diperjualbelikan. Sebab, akad murabahah pada dasarnya adalah akad jual beli.²⁵

Namun, pengikatan dengan akad murabahah untuk pembiayaan pembangunan rumah memunculkan persoalan terkait objek akad. Karena, untuk membangun rumah diperlukan bahan material bangunan dan jasa tukang bangunan. Terkait hal ini, pembiayaan bahan material bangunan, seperti batu bata, semen, pasir, dan genteng merupakan barang yang dapat diikat dengan akad murabahah. Akan tetapi, jasa tenaga dan keahlian tukang bangunan tidak dapat diikat dengan akad murabahah. Sebab, tenaga dan keahlian tukang bangunan bukan benda atau barang yang dapat diperjualbelikan. Sehingga jasa tukang bangunan tidak memenuhi syarat sebagai objek akad murabahah.

Tenaga dan keahlian tukang bangunan merupakan jasa untuk mengerjakan pembangunan rumah. Ini berarti, tenaga dan keahlian tukang bangunan merupakan perbuatan yang mengandung manfaat bagi orang lain. Karenanya, tenaga dan keahlian tukang bangunan semestinya diikat dengan akad ijarah *'amal* (sewa jasa). Mengingat sesuatu yang

²⁴ Muhamad Tahir Ibnu 'Asyur, *Maqâsidu Al-Syarîah Al-Islamiyah*, (Beirut: Dar Al-Kitab Al-Lubnany, 2011), hlm. 134.

²⁵ Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Mu'amalat...* hlm. 68.

dapat dijadikan sebagai objek akad ijarah 'amal adalah perbuatan yang mengandung kegunaan bagi orang lain.²⁶

Oleh karena itu, pengikatan pembiayaan pembangunan pada produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah semestinya dilakukan dengan dua akad sekaigus, yaitu akad murabahah dan akad ijarah. Akad murabahah untuk membiyai pengadaan bahan material bangunan dan akad ijarah untuk mengikat jasa tenaga dan keahlian tukang bangunan. Ini berarti, penggunaan akad tunggal murabahah berdampak pada ketiadaan akad yang menjadi dasar timbulnya hak dan kewajiban bagi tukang bangunan.

Dengan demikian, penggunaan akad murabahah untuk membiyai pembangunan rumah pada produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah tidak sesuai dengan ketentuan objek akad murabahah. Oleh karena itu, pembiayaan tersebut merupakan pembiayaan yang tidak sah. Sebagai akibat ketidakabsahan pembiayaan tersebut, maka perpindahan kepemilikan rumah dari BMT Tumang kepada nasabah program BMTT Griya Sakinah juga tidak sah.

Rumah dan Kepemilikan Rumah Perspektif Maqashid Syariah

Pada bagian sebelumnya telah dijelaskan bahwa kebutuhan manusia untuk menjalani kehidupan dalam perspektif maqashid syariah terbagi menjadi tiga, yaitu *daruriyat* (kebutuhan primer), *hajiyyat* (kebutuhan sekunder) dan *tahsiniyat* (kebutuhan tersier). Pada bagian ini penulis hendak menguraikan kebutuhan manusia untuk memiliki rumah dilihat dari tiga macam kebutuhan tersebut.

Rumah merupakan salah satu dari tiga kebutuhan dasar manusia untuk menjalani hidup. Tiga kebutuhan dasar yang dimaksud adalah kebutuhan terhadap makanan, pakaian dan rumah. Tiga kebutuhan tersebut ditegaskan oleh Al-Qur'an dalam surat Thaha ayat 117-119. Dalam ayat tersebut Allah SWT. menegaskan bahwa apabila Nabi Adam dan istrinya dikeluarkan dari surga, maka penderitaan yang akan menimpa mereka adalah kelaparan, dahaga, telanjang dan kepanasan. Penderitaan-penderitaan tersebut merupakan akibat dari ketiadaan makanan dan minuman, pakaian serta rumah. Karenanya ayat tersebut menjadi penegasan bahwa memenuhi kebutuhan makanan, pakaian dan rumah merupakan keharusan dalam hidup manusia.²⁷

²⁶ Ibnu Qasim Al-Ghazi, *Fath Qarib Al-Mujib*, (Kediri: Maktabah Al-Falah, 2021), hlm. 99.

²⁷ Muhamad Tahir Ibnu 'Asyur, *Al-Tahrir wa Al-Tanwir*, Jilid 16, (Tunis: Dar Al-Tunisiyah li Al-Nasyr, 1984), hlm. 322.

Sebagai kebutuhan dasar manusia, rumah memiliki beberapa fungsi mendasar dalam kehidupan. Di antara fungsi dasar rumah adalah sebagai tempat beristirahat dan bernaung dari berbagai kondisi alam seperti hujan, panas, debu dan angin serta tempat berlindung dari gangguan binatang. Selain itu, dalam sebuah keluarga rumah memiliki fungsi sebagai tempat berinteraksi antar anggota keluarga. Oleh karena itu, idealnya, setiap keluarga memiliki rumah tersendiri.²⁸

Mengingat fungsinya yang mendasar, maka kebutuhan terhadap rumah merupakan kebutuhan yang bersifat *daruriyat*. Sebab, rumah dengan fungsi-fungsi di atas bertujuan untuk menjaga eksistensi nyawa manusia (*hifdzu al-nafs*). Maksudnya, adanya rumah dapat menghindarkan manusia dari berbagai kondisi alam dan binatang yang dapat membahayakan nyawanya. Dan sebaliknya, ketiadaan rumah akan menimbulkan berbagai bahaya yang dapat mengancam jiwanya.

Kebutuhan manusia terhadap rumah dengan fungsi-fungsi dasarnya sama seperti kebutuhan manusia terhadap makanan dan pakaian. Dalam artian manusia mesti memenuhi tiga kebutuhan tersebut agar kehidupan berjalan dengan baik. Oleh karena itu, diantara implementasi *hifdzu al-nafs* (menjaga jiwa) adalah upaya-upaya manusia untuk mendapatkan makanan, rumah dan pakaian.²⁹

Meskipun demikian, kebutuhan terhadap rumah dapat dikategorikan juga sebagai *hajiyat*. Kebutuhan rumah yang bersifat *hajiyat* mengandung pengertian bahwa adanya rumah tidak bertujuan untuk menjaga eksistensi diri, melainkan untuk mendapatkan kenyamanan dan kenikmatan hidup.³⁰ Dalam hal ini, mengingat fungsi rumah yang sangat mendasar, maka kebutuhan rumah yang bersifat *hajiyat* adalah kebutuhan terhadap rumah yang nyaman dihuni karena adanya berbagai fasilitas. Ketiadaan fasilitas-fasilitas yang menjadikan rumah nyaman dihuni tidak menjadi ancaman bagi eksistensi diri, meskipun dapat menimbulkan berbagai kesulitan karena hilangnya kenyamanan. Sifat *hajiyat* rumah yang nyaman dihuni sama seperti makanan dan minuman yang enak serta pakaian yang bagus.

Dengan demikian, kebutuhan manusia terhadap rumah dapat dikategorikan sebagai *daruriyat* atau *hajiyat*. Dua kategori tersebut bergantung dengan tujuan dan karakteristik

²⁸ Amierul Hapsari & Joesron Alie S, "Pergeseran Fungsi Rumah di Kampung Kauman Semarang" *Jurnal Teknik PWK*, Vol. 2 No. 1, 2013, hlm. 171.

²⁹ Ahmad Al-Raisuni, *Nadzriyat Al-Maqasid...* hlm. 176.

³⁰ Ibrahim Al-Syatibi, *Al-Muwafâqât...* hlm. 21-22.

rumah. Rumah yang cukup untuk menjadi tempat berlindung dari berbagai kondisi alam dan gangguan binatang termasuk dalam kategori *ḍaruriyat*. Sedangkan rumah dengan berbagai fasilitas yang membuat nyaman dihuni termasuk dalam kategori *ḥajiyat*. Dalam hal ini, rumah yang harus terpenuhi dalam kehidupan manusia adalah rumah yang bersifat *ḍaruriyat*.

Memenuhi kebutuhan terhadap rumah mengandung pengertian memiliki akses untuk menghuni suatu rumah. Dalam hal ini, akses untuk menghuni rumah dapat berupa kepemilikan rumah atau menyewa rumah.³¹ Namun, dalam isi Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia (DUHAM) Perserikatan Bangsa Bangsa (PBB) dinyatakan bahwa Salah satu bentuk penghormatan terhadap eksistensi manusia sebagai makhluk hidup bermartabat adalah memenuhi kebutuhan manusia untuk memiliki rumah. Artinya salah satu bentuk perlindungan terhadap HAM adalah memenuhi kebutuhan manusia untuk memiliki rumah.³²

Perlindungan terhadap hak asasi manusia menurut Jaser Auda merupakan perwujudan dari *ḥifdzu al-nafs* di era kontemporer.³³ Oleh karena itu, dapat dinyatakan bahwa memenuhi kebutuhan rumah dalam perspektif maqashid syariah mengandung pengertian kepemilikan rumah.

Murabahah dalam Perspektif Maqashid Syariah

Akad jual beli murabahah dan akad-akad *mu'awadah* (pertukaran) lainnya termasuk dalam kategori *ḥajiyat*.³⁴ Murabahah sebagai bagian dari *ḥajiyat* mengandung maksud bahwa murabahah merupakan cara yang dapat ditempuh seseorang untuk menjaga harta (*ḥifdzu al-mal*). Namun, murabahah bukan satu-satunya cara untuk menjaga harta.

Penjagaan harta melalui akad murabahah merupakan bentuk penjagaan harta secara aktif (*ḥifdzu al-mal min jānib al-wujud*). Penjagaan harta secara aktif adalah upaya untuk menjaga harta dengan menjalankan berbagai usaha yang dapat mengembangkan harta, seperti berbisnis dan menanam saham.³⁵

Sebagai jalan menuju penjagaan harta, akad murabahah tidak dapat dilepaskan dari persoalan kepemilikan harta dalam Islam. Terkait hal ini, kepemilikan harta dalam perspektif

³¹ Muhammad Yusry Ibrahim, *Fiqh Al-Nawâzil Li Al-Qalliyât al-Muslimah*, Jilid II, (Kairo: Dar Al-Yusr, 2013), hlm. 866.

³² Nia Kurniati, "Pemenuhan Hak...hlm. 80.

³³ Retna Gumanti, "Maqashid Al-Syariah Menurut Jaser Auda (Pendekatan Sistem Dalam Hukum Islam)" *Jurnal Al-Himayah* Vol. 2 No. 2 2018, hlm. 114.

³⁴ Muhamad Tahir Ibnu 'Asyur, *Maqâsidu...* hlm. 297.

³⁵ Ibrahim Al-Syatibi, *Al-Muwafâqât...*hlm. 19.

maqashid syariah memiliki lima tujuan, yaitu *rawaj* (peredaran harta), *wuduh al-amwal* (kejelasan kepemilikan harta), *hifdzu al-amwal* (hak kepemilikan harta), *isbat al-amwal* (menjaga harta dari hal-hal yang dapat merugikan pemiliknya) dan *al-adlu* (memperoleh harta dengan cara yang benar). Namun, dari kelima tujuan kepemilikan harta tersebut tujuan *rawaj* adalah yang paling esensial.

Rawaj (peredaran harta) mengandung pengertian bahwa kepemilikan harta di tangan seseorang dimaksudkan agar ia dapat mengedarkan harta tersebut kepada sesama manusia sebanyak mungkin. Karena peredaran harta dapat menjadi jembatan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan menciptakan kesejahteraan bersama. Untuk mencapai tujuan peredaran harta, terdapat dua cara yang dapat dilakukan, yaitu *pertama* menyumbangkan harta untuk kepentingan sosial (*tabarru'*) seperti sedekah, infaq dan hibah, *kedua* menggunakan harta sebagai modal dalam perdagangan (*tijari*) seperti jual beli murabahah dan sewa menyewa. Dengan kata lain akad-akad *tabarru'* dan akad-akad *tijari* ditetapkan di dalam syariat Islam untuk mencapai tujuan peredaran harta diantara sesama manusia.³⁶

Sebagai bentuk penjagaan terhadap tujuan peredaran harta, kesulitan-kesulitan untuk memenuhi ketentuan *muâmalah mâliyah* (aktivitas bisnis) diberikan kelonggaran oleh syariat Islam. Fenomena tersebut dapat disimpulkan dari bolehnya beberapa akad yang mengandung ketidakpastian (*gharar*), seperti akad *salam* (jual beli pesanan) dan akad mudarabah (penyertaan modal). Padahal, syariat Islam melarang keras akad-akad yang mengandung *gharar*.³⁷

Ketidakpastian dalam akad jual beli salam terletak pada perolehan barang yang diinginkan oleh pembeli. Hal ini disebabkan oleh ketiadaan barang yang menjadi objek akad ketika pembeli dan penjual sepakat untuk membentuk akad salam. Padahal, sebagai akad jual beli, barang dan harga yang menjadi objek akad harus dapat dipastikan perolehannya. Oleh karena itu, pakar hukum Islam menyebut akad jual beli salam sebagai jual beli yang barangnya tidak ada (*bai' ma'dum*).³⁸ Adapun ketidakpastian yang terkandung di dalam akad mudarabah terletak pada besaran nominal upah yang akan diterima oleh pengelola. Sebab, pengelola dalam akad mudarabah pada dasarnya adalah seseorang yang disewa tenaganya untuk mengelola modal dan akan diberikan upah dari keuntungan mudarabah. Padahal,

³⁶ Muhamad Tahir Ibnu 'Asyur, *Maqâsidu...* hlm. 306.

³⁷ *Ibid.*, hlm. 307.

³⁸ Musthafa Al-Khin & Musthafa Al-Bugha, *Al-Fiqhu...* hlm. 45.

keuntungan mudarabah tidak dapat dipastikan perolehannya. Oleh karena itu, imbalan atau upah yang akan diterima oleh pengelola juga tidak dapat dipastikan perolehannya.³⁹

Meskipun dua akad tersebut mengandung ketidakpastian, tetapi senyatanya syariat Islam membolehkan keduanya. Hal ini dikarenakan akad salam dan akad mudarabah dapat menjadi jalan untuk mengedarkan harta di antara manusia dan mampu menggerakkan aktivitas ekonomi. Melalui peredaran harta dalam dalam dua akad tersebut manusia dapat memenuhi kebutuhan hidup dan meningkatkan kesejahteraannya.

Oleh sebab itu, Ibnu Asyur⁴⁰ menyatakan bahwa aktivitas bisnis harus dilakukan di atas koridor peredaran harta. Untuk mencapai tujuan tersebut aktivitas bisnis semestinya diberikan kemudahan-kemudahan. Karenanya, apabila ketentuan-ketentuan dalam akad-akad *muamalah maliyah* sulit terpenuhi, padahal mengandung maslahat bagi para pihak yang terlibat, maka sisi maslahat mestinya lebih diutamakan.⁴¹

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa murabahah dalam perspektif maqashid syariah mencakup tiga hal pokok, yaitu *pertama* murabahah adalah bagian dari *hajiyat* yang menjadi jembatan menuju penjagaan harta secara aktif (*hifdzu al-mal min jânb al-wujud*). *Kedua* murabahah merupakan salah satu usaha untuk mengedarkan harta kepada sesama manusia guna memenuhi kebutuhan hidup dan menciptakan kesejahteraan bersama. *Ketiga* sebagai bagian dari *muamalah maliyah*, maka kemaslahatan pihak-pihak yang membentuk akad murabahah mestinya lebih diutamakan.

Pembiayaan pembangunan rumah BMTT Griya Sakinah Perspektif Maqashid Syariah

Produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah untuk pembangunan rumah diikat dengan akad murabahah. Padahal, penggunaan akad tersebut memunculkan persoalan dari sisi objek akad. Dalam hal ini, produk pembiayaan tersebut semestinya diikat dengan dua akad, yaitu akad murabahah dan akad ijarah.

Terkait persoalan tersebut manager area BMT Tumang, Bapak Hadziq, menjelaskan bahwa terdapat dua alasan yang mendasari pengikatan produk pembiayaan pembangunan rumah dengan akad tunggal murabahah. *Pertama* nilai akad ijarah lebih kecil dibandingkan dengan nilai murabahah, sehingga akad ijarah dileburkan ke dalam akad murabahah. *Kedua*

³⁹ Abu Bakar Al-Kasani, *Badâi' Al-Sanâi' fi Tartib Al-Syarâi'*, Jilid VI, (Kairo: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, 1328 H), hlm. 79

⁴⁰ Pakar maqashid syariah abad 20 dari Tunisia.

⁴¹ Muhamad Tahir Ibnu 'Asyur, *Maqâsidu...* hlm. 311.

penggunaan satu akad bertujuan untuk meringankan beban biaya yang ditanggung anggota. Sebab, apabila diikat dengan dua akad sekaligus akan menimbulkan biaya pengikatan notaris yang tinggi. Hal ini dikarenakan akad murabahah dan ijarah tidak dapat diikat dengan satu pengikatan notaris, melainkan harus dua pengikatan notaris. Dua pengikatan notaris akan menimbulkan biaya yang tinggi, sehingga beban biaya yang ditanggung oleh anggota menjadi lebih besar.⁴²

Dengan demikian, pengikatan yang hanya menggunakan akad murabahah dalam produk pembiayaan tersebut meskipun problematik, namun mengandung maslahat bagi anggota. Karena anggota dapat memenuhi kebutuhan rumah dengan beban biaya yang lebih rendah. Sebaliknya pengikatan dengan dua akad sekaligus, yaitu akad ijarah dan akad murabahah, meskipun lebih tepat dari sisi syariah tetapi justru menimbulkan kesulitan bagi anggota. Karena anggota harus menanggung beban biaya yang lebih besar.

Terhadap persoalan tersebut, maslahat pihak-pihak yang berakad harus diutamakan. Sebab, untuk mencapai tujuan peredaran harta diantara manusia dan untuk memenuhi kebutuhan hidup, akad-akad *muamalah maliyah* harus dimudahkan.⁴³ Oleh karena itu, langkah BMT Tumang yang hanya menggunakan akad murabahah dalam program pembiayaan pembangunan rumah dapat dibenarkan. Mengingat langkah tersebut mengandung maslahat bagi anggota. Terlebih lagi kebutuhan yang hendak dipenuhi oleh anggota melalui akad murabahah tersebut adalah kebutuhan primer (*daruriyat*).

Di sisi lain, produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah tidak dapat dilepaskan dari peran intermediasi keuangan syariah mikro yang dijalankan oleh BMT Tumang. Mengingat modal usaha produk pembiayaan tersebut adalah dana simpanan masyarakat (dana pihak ketiga/DPK) di BMT Tumang. DPK milik masyarakat yang digunakan untuk membiayai produk BMTT Griya Sakinah akan menghasilkan keuntungan dari margin murabahah. Keuntungan tersebut akan dibagi bersama antara pihak BMT Tumang sebagai pengelola dan masyarakat pemilik DPK.

Dengan demikian, produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah dapat dipahami sebagai usaha untuk menjaga harta masyarakat dengan cara mengembangkan harta tersebut (*hifdzu al-mâl min jâ nib al-wujûd*). Selain itu, keuntungan murabahah yang dibagi bersama antara

⁴² Wawancara dengan Bapak Hadziq pada Rabu, 22 November 2023.

⁴³ Muhamad Tahir Ibnu 'Asyur, *Maqâsidu...* hlm. 311.

pihak BMT dengan masyarakat pemilik DPK dapat dipahami sebagai upaya untuk menciptakan kesejahteraan bersama.

Mempertimbangkan masalah tersebut, maka akad murabahah yang terbentuk antara BMT Tumang dan anggota BMTT Griya Sakinah adalah akad yang sah dalam perspektif maqashid syariah. Mengingat akad yang sah dalam perspektif maqashid syariah adalah akad yang memenuhi aspek-aspek maqashid syariah.⁴⁴ Dalam hal ini, terdapat tiga aspek maqashid syariah yang terkandung dalam produk pembiayaan tersebut, yaitu *pertama* aspek pemenuhan kebutuhan hidup primer bagi anggota BMT Tumang penerima pembiayaan, *kedua* aspek penjagaan harta masyarakat secara aktif dan *ketiga* aspek peredaran harta di antara manusia yang dapat menciptakan kesejahteraan bersama.

Akad Istimna dan Pembiayaan Pembangunan Rumah

Penggunaan akad tunggal murabahah pada produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah sebagai pengikat untuk pembiayaan pembangunan rumah menyisakan persoalan dari aspek objek akad. Namun, penggunaan akad tersebut dapat dibenarkan dalam perspektif maqashid syariah. Meskipun demikian, penulis berpandangan bahwa terdapat akad lain yang lebih tepat untuk digunakan dalam program pembiayaan tersebut, yaitu akad istisna.

Secara leksikal istisna berakar dari kata *san'ah* yang memiliki makna pekerjaan, produksi. Dalam ilmu fikih istisna' didefinisikan sebagai akad untuk membeli barang yang akan diproduksi oleh produsen di mana bahan baku produksi dan jasa tenaga manusia dalam proses produksi tersebut berasal dari produsen.⁴⁵

Akad istisna pada dasarnya adalah akad jual beli barang dalam pesanan. Oleh karena itu akad istisna memiliki kemiripan dengan akad salam. Kemiripan tersebut terletak pada dua hal, yaitu *pertama* ketiadaan barang yang menjadi objek akad ketika transaksi terjadi dan *kedua* barang yang dipesan menjadi tanggungan penjual. Hanya saja, dalam akad istisna tidak ada kewajiban pembayaran harga di muka, tidak harus menentukan jangka waktu produksi dan penyerahan barang serta diperbolehkan untuk memesan barang yang tidak ada di pasaran.

Selain itu, akad istisna juga bermiripan dengan akad sewa jasa (*ijarah bi al-'amal*). Keserupaan keduanya terletak pada adanya jasa tenaga untuk mengerjakan sesuatu. Akan

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 320.

⁴⁵ Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Fiqhu Al-Islami wa Adillatuhu*, jilid 5 (Damaskus: Dar Al-Fikr, 2004), hlm. 3642

tetapi, dalam akad istisna' bahan baku barang untuk diproduksi berasal dari penjual atau produsen. Sedangkan dalam akad ijarah bahan baku tersebut berasal dari pembeli.⁴⁶

Penggunaan akad istisna dalam pembiayaan pembangunan rumah dapat mencakup pengadaan bahan material bangunan dan jasa tenaga tukang bangunan. Sebab, dalam akad istisna' dua hal tersebut saling bertautan. Oleh sebab itu menggunakan akad istisna' dalam pembiayaan pembangunan rumah tidak menimbulkan persoalan terkait objek akad.

Di samping itu, pembayaran harga dalam akad istisna boleh dilakukan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membentuk akad. Sehingga pembayaran harga barang dapat dilakukan dengan cara kontan, angsuran maupun menanggihkan pembayaran hingga waktu tertentu.

KESIMPULAN

Penggunaan akad murabahah pada pembiayaan pembangunan rumah menimbulkan masalah dari sisi keabsahan objek akad. Meskipun demikian, penggunaan akad murabahah dalam produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah mengandung maslahat bagi pihak-pihak yang terlibat, sehingga dapat dibenarkan dari perspektif maqashid syariah.

Aspek-aspek maqashid syariah yang terkandung dalam produk pembiayaan BMTT Griya sakinah, yaitu;

- (a) produk pembiayaan BMTT Griya sakinah merupakan usaha untuk memenuhi kebutuhan primer (*daruriyat*).
- (b) produk pembiayaan BMTT Griya Sakinah merupakan bentuk penjagaan aktif terhadap harta masyarakat yang tersimpan di BMT Tumang.
- (c) produk pembiayaan tersebut adalah usaha untuk mengedarkan harta di antara manusia yang dapat menciptakan kesejahteraan bersama.

Namun demikian, untuk menjalankan program pembiayaan pembangunan rumah yang tidak menimbulkan persoalan keabsahan akad, pengelola BMT Tumang lebih baik menggunakan akad istisna sebagai pengikat. Sebab, akad istisna dapat mencakup segala aspek yang diperlukan dalam pembiayaan pembangunan rumah.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 3643.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Ghazi, Ibnu Qasim. 2021. *Fath Al-Qarib Al-Mujib*. Kediri: Maktabah Al-Falah.
- Al-Kasani, Abu Bakar. t.t. *Badai' Al-Sanai' fi Tartibi Al-Syarai'*, Jilid VI, Kairo: Dar Al-Kutub Al-Misriyah.
- Al-Khin, Musthafa., & Al-Bugha, Musthafa Dib. 2012. *Al-Fiqhu Al-manhaji 'ala Madzhab Imam Al-Syafi'I*, Jilid III, Damaskus: Dar Al-Qalam.
- Al-Raisuni, Ahmad. 1995. *Nadzriyat Al-Maqashid 'Inda Al-Imam Al-Syatibi*. California: Al-Ma'had Al-'Alamy li Al-Fikri Al-Islami.
- Al-Syatibi, Ibrahim. 1997. *Al-Muwafaqat*, Jilid II, KSA: Dar Ibnu Affan.
- Al-Zuhaili, Wahbah. 2002. *Al-Muamalat Al-Maliyah Al-Mua'shirah*. Damaskus: Dar Al-Fikr.
- Al-Zuhaili, Wahbah. 2004. *Al-Fiqhu Al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid V, Damaskus: Dar Al-Fikr.
- 'Asyur, Muhammad Thahir Ibnu. 1984. *Al-Tahrir wa Al-Tanwir*. Tunis: Dar Al-Tunisiyah li Al-Nasyr.
- 'Asyur, Muhammad Thahir Ibnu. 2011. *Maqashidu Al-Syariah Al-Islamiyah*. Beirut: Dar Al-Kitab Al-Lubnani.
- Audah, Jaser. 2011. *Maqashidu Al-Syariah: Dalil li Al-Mubtadiin*. London: Al-Ma'had Al-Aly li Al-Fikri Al-Islami.
- Gumanti, Retna. 2018. Maqashid Al-Syariah Menurut Jaser Auda (Pendekatan Sistem Dalam Hukum Islam). *Jurnal Al-Himayah*, Vol. 2 No. 1, 97-118.
- Hadziq. Wawancara pada Rabu, 22 November 2023.
- Hapsari, Amierul., & Ali S, Joesron. 2013. Pergeseran Fungsi Rumah di Kampung Kauman Semarang. *Jurnal Teknik PWK*, Vol. 2 No. 1.
- Huda, Nurul., & Heykal, Muhammad. 2018. *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ibrahim, Muhammd Yusry. (2013). *Fiqh Al-Nawazil li Al-Aqalliyat Al-Muslimah*. Kairo: Dar Al-Yusr.
- Kurniati, Ni. 2014. Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 1 No. 1.
- Munawwir, Ahmad Warson. 1997. *Kamus Al-Munawir*. Surabaya: Pustaka Progresif.
- Noor, Juliansyah. 2017. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Pranadamedia Group.
- OJK RI. 2016. *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan RI (OJK-RI).
- Qathan, Manna'. 2001. *Tarikh Tasyri' Al-Islamy*. Kairo: Maktabah Wahbah.
- <https://www.cnbcindonesia.com/research/20230808100831-128-461042/wahai-capres-ada-127-juta-keluarga-miskin-tak-punya-rumah>, diakses pada Selasa, 3 Oktober 2023 Pukul 08.42 WIB
- <https://www.bmttumang.com/griya-sakinah>, diakses pada Jum'at, 20 Oktober 2023 Pukul 12.41 WIB