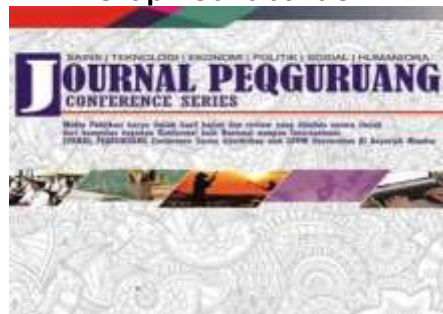


### Graphical abstract



## PERMODELAN AKAD MUAMALAH KONTEMPORER DALAM PENGEMBANGAN PERUMAHAN SUBSIDI UNTUK BISNIS BERKELANJUTAN

<sup>1</sup>\*Abdul Malik, <sup>2</sup>Hamzah Haeiriyah, <sup>3</sup>Abdi Wijaya.  
<sup>1</sup>Universitas Al Asyariah Mandar, <sup>2,3</sup>Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

\*Corresponding author  
[abdulmalik@mail.unasman.ac.id](mailto:abdulmalik@mail.unasman.ac.id)

### Abstract

This study aims to formulate contemporary *muamalah* contract models applicable to the development of subsidized housing projects to achieve sustainable business practices based on Islamic principles. The research employs a descriptive qualitative approach through library research and case study analysis involving Bank NTB Syariah, Bank BTN Syariah, and Griya Hartacu Housing Developer. The findings reveal that four key contracts — *Murabahah*, *Musarakah Mutanaqisah (MMQ)*, *Istishna'*, and *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* — can be integrated according to the housing project stages. *Murabahah* remains the dominant model due to its simplicity, transparency, and suitability for low-income households, while *MMQ* and *Istishna'* serve as complementary contracts during construction and progressive financing stages. *IMBT* offers flexibility for consumers with limited initial capital. Empirical analysis shows an average gross margin of 22.5% and a positive ROI of around 11–12%, indicating that the Islamic housing financing model is both feasible and sustainable. The study concludes that integrating contemporary *muamalah* contracts strengthens Islamic financial inclusion and promotes synergy among Islamic banks, housing developers, and government institutions in addressing the housing needs of low-income communities within a sustainable business framework.

**Keywords:** Contemporary Muamalah Contracts, Subsidized Housing, Sharia Financing, Murabahah, Musarakah Mutanaqisah, Sustainable Business.

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan merumuskan model-model akad muamalah kontemporer yang dapat diterapkan dalam pengembangan perumahan bersubsidi untuk mewujudkan bisnis yang berkelanjutan berbasis prinsip syariah. Pendekatan penelitian menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan studi pustaka dan analisis studi kasus pada Bank NTB Syariah, Bank BTN Syariah, dan pengembang Perumahan Griya Hartacu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa empat model akad utama, yaitu *Murabahah*, *Musarakah Mutanaqisah (MMQ)*, *Istishna'*, dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* dapat diterapkan secara terpadu sesuai tahapan proyek perumahan. Akad *Murabahah* tetap menjadi model utama karena sederhana, transparan, dan sesuai kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. *MMQ* dan *Istishna'* berperan sebagai pendukung dalam tahap pembangunan dan pembiayaan bertahap, sedangkan *IMBT* memberikan fleksibilitas bagi konsumen yang memiliki keterbatasan dana awal. Analisis empiris menunjukkan tingkat profitabilitas rata-rata margin kotor 22,5% dan ROI positif sekitar 11–12%, menunjukkan kelayakan bisnis syariah yang berkeadilan dan berkelanjutan. Temuan ini menegaskan bahwa integrasi akad muamalah kontemporer mampu meningkatkan inklusi keuangan syariah sekaligus memperkuat kolaborasi antara bank, pengembang, dan pemerintah dalam memenuhi kebutuhan rumah layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

**Kata kunci:** Akad Muamalah Kontemporer, Perumahan Bersubsidi, Pembiayaan Syariah, Murabahah, Musarakah Mutanaqisah, Bisnis Berkelanjutan

### Article history

DOI: 10.35329/jp.v7i2.6877

Received : 2025-11-25 | Received in revised form : 2025-11-25 | Accepted : 2025-11-28

## 1. PENDAHULUAN

Kebutuhan rumah layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Indonesia masih sangat tinggi. Pemerintah menargetkan program pembangunan perumahan mencapai jutaan unit per tahun melalui skema FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) sebagai upaya memenuhi backlog perumahan (Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2024). Namun, akses pendanaan bagi MBR sering kali terhambat oleh praktik konvensional yang kurang sesuai syariah. Di sinilah peran perbankan syariah menjadi penting sebagai alternatif pembiayaan rumah subsidi yang sesuai prinsip Islam. *Akad muamalah kontemporer* seperti *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), *Istishna'*, dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Menurut Kurniawan dan Zen (2025), fiqh muamalah kontemporer memberikan kerangka aturan yang adaptif terhadap transaksi ekonomi modern dan mendukung perkembangan bisnis berbasis syariah.

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan secara komprehensif model-model akad muamalah kontemporer yang relevan dan dapat diterapkan dalam pengembangan perumahan bersubsidi guna mewujudkan sistem bisnis yang berkelanjutan berbasis prinsip syariah. Dalam konteks ekonomi Islam modern, pengembangan perumahan tidak hanya dipandang sebagai kegiatan ekonomi yang bersifat komersial, tetapi juga sebagai upaya memenuhi kebutuhan dasar manusia sekaligus manifestasi dari nilai keadilan sosial dan tanggung jawab moral terhadap masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Oleh karena itu, studi ini diarahkan untuk menemukan pola akad muamalah yang tidak hanya sesuai dengan fatwa dan ketentuan fikih, tetapi juga adaptif terhadap dinamika pasar, kebijakan pemerintah, serta tuntutan efisiensi bisnis yang terus berkembang.

Beberapa studi kasus empiris dijadikan rujukan utama untuk memperkaya kajian ini, meliputi penerapan akad pada lembaga keuangan dan pengembangan perumahan syariah. Kasus yang diangkat antara lain implementasi akad *Murabahah* di Bank NTB Syariah, pembiayaan perumahan bersubsidi melalui skema *Murabahah* di Bank BTN Syariah Parepare, serta penerapan model *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada proyek perumahan Griya Hartacu Pattallassang di Kabupaten Gowa. Ketiga contoh tersebut memberikan gambaran konkret tentang variasi praktik akad muamalah yang diterapkan pada sektor perumahan subsidi, sekaligus menampilkan perbedaan strategi, struktur pembiayaan, serta tingkat kesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah yang mendasarinya. Melalui analisis perbandingan terhadap tiga model tersebut, penelitian ini berupaya menemukan pola kolaboratif yang ideal antara akad-akad muamalah kontemporer agar dapat diterapkan secara terpadu dalam sistem pembiayaan perumahan nasional.

Adapun gap penelitian yang hendak diisi dalam kajian ini terletak pada minimnya penelitian terdahulu

yang menelaah secara integratif hubungan dan kombinasi antara berbagai jenis akad muamalah dalam sektor perumahan subsidi. Sebagian besar penelitian sebelumnya cenderung memfokuskan pembahasan pada satu jenis akad saja, seperti *Murabahah* atau *Musyarakah Mutanaqisah*, tanpa mengkaji bagaimana interaksi antar-akad tersebut dapat membentuk suatu model bisnis yang sinergis dan berkelanjutan. Padahal, dalam praktiknya, proyek perumahan syariah sering kali memerlukan perpaduan antara beberapa jenis akad, baik pada tahap akuisisi lahan, pembangunan, hingga penjualan kepada konsumen akhir. Keterbatasan kajian integratif tersebut menyebabkan belum adanya model konseptual yang mampu menjelaskan hubungan fungsional antar-akad secara sistematis dan aplikatif.

Selain itu, terdapat pula kesenjangan antara teori dan implementasi. Dalam literatur fikih muamalah klasik, setiap akad memiliki batasan dan ketentuan yang ketat, namun dalam konteks ekonomi modern, lembaga keuangan syariah dituntut untuk lebih fleksibel dalam menyesuaikan produk pembiayaan agar kompetitif dan tetap memenuhi kebutuhan pasar. Kondisi inilah yang menimbulkan kebutuhan akan pendekatan baru, yakni *permodelan akad muamalah kontemporer*, yang memadukan nilai-nilai syariah dengan inovasi instrumen keuangan modern tanpa menyalahi prinsip dasar Islam. Oleh karena itu, penelitian ini berusaha mengisi kekosongan tersebut dengan menawarkan kerangka model akad yang tidak hanya menjawab tantangan fiqhyyah, tetapi juga relevan dengan kebutuhan bisnis dan kebijakan pembangunan perumahan berkelanjutan di Indonesia.

Dengan demikian, kajian ini diharapkan dapat berkontribusi secara teoritis dan praktis bagi pengembangan ekonomi syariah, khususnya dalam bidang pembiayaan perumahan bersubsidi. Secara teoritis, hasil penelitian diharapkan memperkaya khazanah fiqh muamalah kontemporer melalui integrasi antara teori akad klasik dan kebutuhan modern. Sedangkan secara praktis, temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan alternatif solusi bagi bank syariah, pengembang, dan regulator dalam merancang produk pembiayaan yang adil, transparan, serta berkelanjutan secara ekonomi maupun sosial. Dengan pendekatan tersebut, akad muamalah kontemporer tidak hanya menjadi instrumen transaksi, tetapi juga instrumen pemberdayaan masyarakat menuju keadilan dan kesejahteraan bersama.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode studi pustaka (*library research*) dan analisis studi kasus (*case study analysis*). Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang dikaji bersifat konseptual dan kontekstual, di mana tujuan utamanya bukan untuk menguji hipotesis secara kuantitatif, melainkan untuk memahami dan merumuskan model akad muamalah kontemporer yang sesuai dengan prinsip syariah dan kebutuhan ekonomi

modern (Moleong, 2019: 87). Pendekatan deskriptif kualitatif memungkinkan peneliti untuk mengkaji fenomena pembiayaan perumahan subsidi melalui pengamatan mendalam terhadap struktur akad, mekanisme implementasi, serta relevansi dengan teori fiqh muamalah kontemporer (Sugiyono, 2020: 45).

Metode **studi pustaka** digunakan untuk menghimpun data sekunder yang bersumber dari berbagai literatur akademik, meliputi artikel ilmiah, laporan penelitian, kebijakan pemerintah, serta dokumen-dokumen resmi terkait pembiayaan perumahan syariah. Data utama diperoleh dari jurnal terakreditasi Sinta yang relevan dengan topik akad muamalah kontemporer dan bisnis perumahan berkelanjutan, seperti penelitian Hadi dkk. (2024) pada PT Bank NTB Syariah mengenai penerapan akad *Murabahah* dalam pembiayaan rumah subsidi, Farahdiba dkk. (2025) pada Bank BTN Syariah Parepare tentang mekanisme *Murabahah* dalam KPR Sejahtera iB, dan Jumarni dkk. (2023) mengenai implementasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Perumahan Griya Hartacu Pattallassang. Selain itu, sumber konseptual diperkuat oleh kajian fiqh muamalah kontemporer dari Rhois dan Zen (2025) dalam *Jurnal SANTRI* yang menekankan fleksibilitas hukum Islam dalam merespons inovasi bisnis modern.

Metode **studi kasus** diterapkan untuk menganalisis praktik penerapan akad pada tiga lembaga berbeda, yaitu Bank NTB Syariah, Bank BTN Syariah, dan pengembang Griya Hartacu. Setiap kasus dipilih karena mewakili variasi penerapan akad muamalah pada sektor perumahan subsidi: *Murabahah* sebagai model jual beli, *Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)* sebagai kemitraan kepemilikan bertahap, dan *Istishna'* sebagai model pembangunan pesanan. Analisis studi kasus ini dilakukan melalui pendekatan perbandingan (*comparative analysis*) terhadap struktur akad, skema pembiayaan, serta hasil finansial yang dihasilkan (Rahman, 2022: 118). Pendekatan ini membantu mengidentifikasi keunggulan dan kelemahan masing-masing akad serta potensi integrasinya dalam satu model bisnis berkelanjutan.

**Teknik pengumpulan data** dalam penelitian ini dilakukan melalui tiga tahapan utama: (1) **dokumentasi**, yaitu pengumpulan data tertulis dari jurnal, buku, laporan resmi, dan presentasi internal yang membahas struktur akad dan model bisnis perumahan; (2) **studi literatur**, yaitu telaah kritis terhadap teori-teori fiqh muamalah klasik dan kontemporer yang relevan dengan praktik akad perbankan syariah modern; serta (3) **analisis komparatif**, yaitu perbandingan hasil studi empiris antara satu kasus dengan kasus lain untuk menemukan pola umum yang dapat dirumuskan menjadi model konseptual (Kasim, 2020: 55).

**Teknik analisis data** dilakukan melalui tiga tahap menurut model Miles dan Huberman (2018: 42), yaitu: (1) **reduksi data**, yakni proses seleksi dan penyederhanaan informasi dari berbagai sumber agar fokus pada tujuan penelitian; (2) **penyajian data (data display)** dalam bentuk deskripsi naratif, tabel, dan bagan untuk memudahkan interpretasi; serta (3) **verifikasi dan penarikan kesimpulan (conclusion drawing)** guna menemukan pola

permodelan akad muamalah yang paling sesuai untuk pengembangan perumahan subsidi berbasis bisnis berkelanjutan. Analisis dilakukan dengan mempertimbangkan aspek syariah, ekonomi, dan sosial untuk menilai tingkat keberlanjutan (*sustainability*) dari masing-masing model akad.

Data empiris yang digunakan dalam penelitian ini mencakup **komponen harga pokok penjualan (HPP), margin keuntungan, dan return on investment (ROI)** yang diperoleh dari hasil presentasi permodelan akad pada proyek perumahan syariah. Data ini kemudian dibandingkan dengan hasil temuan di literatur akademik seperti penelitian Sari (2021: 233) di *Jurnal Al-Masraf* dan Wibowo (2022: 107) di *Jurnal Iqtishaduna* yang membahas profitabilitas proyek perumahan syariah dalam perspektif keberlanjutan. Dengan demikian, hasil analisis tidak hanya menggambarkan aspek keuangan semata, tetapi juga menilai kesesuaian akad dengan maqashid al-syariah, terutama dalam prinsip keadilan (*al-'adl*), transparansi (*al-shafafiyah*), dan tanggung jawab sosial (*maslahah 'ammah*).

Secara keseluruhan, metode yang digunakan dalam penelitian ini memberikan fondasi yang kuat untuk merumuskan model integratif akad muamalah kontemporer. Pendekatan kualitatif memungkinkan peneliti memahami fenomena secara mendalam dan kontekstual, sementara studi kasus dan literatur akademik memberikan validitas empiris dan normatif terhadap hasil yang diperoleh (Yusnaini & Haris, 2021: 89).

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Setelah melalui tahapan pengumpulan dan analisis data berdasarkan pendekatan kualitatif dan studi kasus, penelitian ini menghasilkan sejumlah temuan yang menggambarkan bentuk penerapan akad muamalah kontemporer pada berbagai lembaga keuangan dan pengembang perumahan subsidi. Bagian ini menyajikan hasil penelitian yang difokuskan pada identifikasi jenis akad yang digunakan, mekanisme pelaksanaannya, serta analisis profitabilitas dan keberlanjutan bisnis yang dihasilkan. Selanjutnya, pembahasan diarahkan untuk menilai sejauh mana penerapan akad-akad tersebut sesuai dengan prinsip syariah dan mampu menjawab tantangan pembiayaan perumahan dalam konteks bisnis berkelanjutan.

#### A. Model Akad Murabahah.

Murabahah merupakan akad jual beli dengan harga yang mencakup biaya perolehan ditambah margin keuntungan. Dalam perumahan bersubsidi, Murabahah banyak digunakan karena struktur transaksinya sederhana dan transparan (Hadi, Junaidin, & Hidayat, 2024).. Studi di PT Bank NTB Syariah menunjukkan bahwa "*penentuan harga jual rumah subsidi (FLPP) ... adalah harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah*" (Hadi, Junaidin, & Hidayat, 2024).. Dengan kata lain, harga jual ditetapkan dari total pokok biaya pembangunan plus margin yang disetujui. Penerapan Murabahah juga tercatat di Bank

BTN Syariah Parepare, di mana produk KPR bersubsidi (KPR BTN Sejahtera iB) menggunakan akad Murabahah (Farahdiba, dkk, 2025). Analisis bisnis internal menunjukkan bahwa pada skema Murabahah perumahan subsidi dapat diperoleh margin kotor sekitar 22,5% dari harga jual, dengan ROI (setelah pajak) sekitar 11,9%. Sebagai ilustrasi, komponen pendapatan dan biaya untuk satu unit rumah subsidi ditunjukkan pada Tabel berikut. *Tabel 1. Komponen pendapatan, biaya, dan hasil analisis perumahan subsidi berbasis Murabahah* (data analisis internal setelah wawancara dengan developer).

Dari tabel tersebut terlihat harga jual total Rp173 juta per unit, dengan HPP (biaya pembangunan + tanah

| Komponen                         | Jumlah (juta Rupiah) |
|----------------------------------|----------------------|
| Harga Jual Total (Omzet)         | 173.000.000          |
| DP Konsumen                      | 3.000.000            |
| Upgrade/Kanopi                   | 5.000.000            |
| Biaya Pembangunan (RAB)          | 80.000.000           |
| Biaya Tanah per Unit             | 39.000.000           |
| Biaya Notaris & Akad             | 10.000.000           |
| Pemasangan Kanopi                | 5.000.000            |
| <b>Total HPP</b>                 | <b>134.000.000</b>   |
| Margin Kotor                     | 39.000.000           |
| Biaya Operasional                | 17.000.000           |
| <b>Laba Bersih Sebelum Pajak</b> | <b>22.000.000</b>    |

+ biaya lain) Rp134 juta. Margin kotor yang dihasilkan adalah Rp39 juta (sekitar 22,5% dari harga jual). Setelah dikurangi biaya operasional Rp17 juta, diperoleh laba bersih Rp22 juta (sekitar 12,7% dari omzet). Angka-angka ini menggambarkan profitabilitas yang sehat bagi pengembang dalam skema syariah. Karena sederhana dan sesuai karakteristik MBR, Murabahah direkomendasikan sebagai model utama untuk KPR bersubsidi (Hadi, Junaidin, & Hidayat, 2024).<sup>[4]</sup>

### B. Model Akad Istishna'

Istishna' adalah akad jual beli pesanan di mana pihak pembeli memesan pembangunan atau pengadaan barang. Dalam konteks perumahan, Istishna' dapat digunakan pada tahap akuisisi lahan atau konstruksi. Misalnya, ketika sertifikat tanah belum lengkap, developer dapat menggunakan akad Istishna' untuk memesan pengurusan atau pembelian lahan melalui kontraktor tertentu. Selain itu, pada pembangunan rumah, developer dapat bermitra dengan subkontraktor melalui *Istishna' paralel* yang memungkinkan pembangunan berjalan seiring akad dengan konsumen. Farahdiba dkk. (2025) mencatat bahwa selain Murabahah, bank syariah juga mengadopsi Istishna' untuk produk KPR tertentu (Farahdiba, dkk, 2025).. Di BTN Syariah, produk KPR Indent iB (untuk pemesanan rumah sebelum bangunan siap) misalnya menggunakan akad Istishna (Farahdiba, dkk, 2025). Keuntungan Istishna' adalah fleksibilitas dalam mendanai produksi

fisik proyek, namun perlu manajemen risiko karena kontraktor dan timeline proyek.

### C. Model Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT).

IMBT merupakan akad sewa-beli di mana bank menyewakan rumah kepada konsumen, kemudian kepemilikan dialihkan setelah masa sewa berakhir. Pada skema ini, konsumen membayar biaya sewa secara berkala yang telah diperhitungkan sebagai angsuran. IMBT memberikan fleksibilitas dan risiko pembiayaan yang lebih rendah karena kepemilikan rumah berpindah hanya setelah pembayaran penuh. Meskipun pangsa penggunaan IMBT relatif kecil dalam perumahan bersubsidi (analisis internal menunjukkan sekitar 8% perumahan subsidi menggunakan skema sewa-beli), model ini bisa menjadi alternatif bagi segmen nasabah tertentu yang kesulitan membayar di muka. Institusi syariah umumnya menawarkan IMBT dengan tingkat margin sewa yang kompetitif serta jaminan transfer kepemilikan di akhir tenor, sesuai prinsip syariah.

### D. Model Akad Musyarakah Mutanaqisah.

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) adalah skema kepemilikan bersama antara bank dan nasabah yang diiringi dengan penjualan bertahap bagian bank kepada nasabah. Dalam sektor perumahan subsidi, model ini dinilai fleksibel karena kedua pihak berbagi kepemilikan aset rumah. Studi kasus di Perumahan Griya Hartacu Pattallassang (Gowa) menunjukkan adanya dua akad pembiayaan yang diterapkan, yaitu akad KPR Murabahah dan akad Musyarakah Mutanaqisah (Jumarni, Fathurrahman, & Katman, 2023). Hasil penelitian Jumarni dkk. (2023) mengungkapkan bahwa skema MMQ di Griya Hartacu sejauh ini sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/2008 (MMQ), namun belum digunakan secara menyeluruh karena hanya sebagian pembeli yang memilih akad tersebut (Jumarni, Fathurrahman, & Katman, 2023). Dalam MMQ, keuntungan bagi konsumen adalah kejelasan kepemilikan yang meningkat seiring angsuran, sedangkan bank memperoleh imbal hasil dari bagi hasil kepemilikan. Kelebihan MMQ adalah transparansi kepemilikan, tetapi kendala utama adalah kompleksitas administrasi dan regulasi yang perlu penanganan khusus.

### E. Analisis Perbandingan dan Keberlanjutan Bisnis.

Keempat model akad di atas dapat saling melengkapi dalam tiap tahap pembiayaan perumahan subsidi. Sebagai contoh, untuk akuisisi lahan, kombinasi Istishna' (pemesanan lahan atau jasa wakalah) dan pendanaan Musyarakah dapat mengurangi risiko sekaligus memastikan keselarasan syariah. Selanjutnya, selama konstruksi, Istishna' paralel (pemesanan pembangunan) dan kontrak ju'alah (ongkos pekerjaan) dapat dipadukan dengan pembiayaan MMQ untuk tahap properti tahap konstruksi. Pada tahap penjualan kepada konsumen, Mayoritas (sekitar 75%) pembiayaan rumah subsidi dapat menggunakan Murabahah karena kesederhanaannya dan kebutuhan MBR akan kepastian harga<sup>[4]</sup>. Sementara itu, sebagian kecil menggunakan IMBT (sekitar 8%) untuk segmen yang membutuhkan

kemudahan sewa-beli, dan sisanya (15%) MMQ sebagai alternatif kepemilikan bertahap.

Secara finansial, model bisnis yang terpadu menunjukkan profitabilitas yang sehat. Berdasarkan analisis bisnis internal, margin kotor per unit mencapai sekitar 22,5% dengan ROI positif sekitar 11–12%. Angka-angka ini menunjukkan bahwa perumahan subsidi syariah dapat memberikan imbal hasil yang cukup bagi pengembang sambil tetap terjangkau bagi MBR. Implikasi fiqh muamalah kontemporer juga terlihat dalam perluasan varian akad. Penelitian Kurniawan dan Zen (2025) menekankan bahwa fiqh muamalah kontemporer memberikan kerangka fleksibel untuk transaksi baru tanpa melanggar prinsip dasar syariah. Dengan tetap menjaga larangan riba, gharar, dan maysir, berbagai akad di atas dapat diimplementasikan untuk meningkatkan inklusi keuangan syariah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan.

#### 4. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan, perumusan model akad kontemporer untuk perumahan subsidi dapat dilakukan dengan menggabungkan beberapa akad sesuai tahapan proyek. Akad Murabahah tetap menjadi tulang punggung skema pembiayaan perumahan MBR karena kesederhanaan operasional dan kepatuhan fatwa DSN-MUI (Hadi, Junaidin, & Hidayat, 2024), (Farahdiba, dkk, 2025). Sementara itu, akad Istishna' dan MMQ digunakan sebagai pelengkap untuk mengelola risiko akuisisi lahan dan pembangunan, serta menawarkan opsi bagi nasabah yang menginginkan kepemilikan bertahap. Model IMBT menambah fleksibilitas terutama bagi nasabah dengan kemampuan DP rendah. Analisis empiris menunjukkan bahwa pengembangan perumahan bersubsidi dengan model syariah tersebut tetap menguntungkan secara ekonomi, dengan margin yang memadai dan ROI positif.

Dari perspektif keberlanjutan bisnis, integrasi akad-akad kontemporer ini mendorong kolaborasi antara developer, bank syariah, dan pemangku kepentingan lain secara berkelanjutan. Agar implementasi berjalan optimal, perlu adanya standarisasi dokumen akad, peningkatan literasi dan kapasitas SDM, serta penguatan regulasi yang mendukung inovasi produk syariah. Pelatihan dan sosialisasi bagi pelaku industri perumahan sangat penting agar semua pihak memahami mekanisme akad baru.

#### DAFTAR PUSTAKA

Farahdiba, Y., Bahri, A., Damirah, Muliati, H., & Semaun, H. S. (2025). Analisis akad murabahah terhadap pembiayaan KPR BTN bersubsidi ibdi Bank BTN Syariah. *Jurnal PenKoMi : Kajian Pendidikan dan Ekonomi* 8 (1), 1-7

Hadi, M. L. A. T., Junaidin, & Hidayat, D. (2024). Penentuan Harga Jual Rumah Subsidi melalui Akad Murabahah pada PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejajngik. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 5(2), 45-60

Jumarni, Fathurrahman, Katman, 2023. *Analisis Pembiayaan Properti Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Perumahan Griya Hartacu Pattallassang*. **INestama: Jurnal Ekonomi & Bisnis**, 9(2), hlm. 106–108.

Kasim, R. (2020). *Metodologi Analisis Kualitatif dalam Ekonomi Islam*. **Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam**, 6(1), 50–60. (Sinta 4)

Kementerian PUPR, (2024). *Kolaborasi Kunci Atasi Backlog Perumahan*. Di Akses Pada Tanggal 6 November 2025 Dari <https://pkp.go.id/berita/detail/kementerian-pupr-kolaborasi-kunci-atasi-backlog-perumahan>

Kurniawan, R. & Zen, M. (2025). *Peran Fiqih Muamalah Kontemporer dalam Perkembangan Bisnis Berbasis Syariah*. **SANTRI: Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam**, 3(1), hlm. 50–61.

Moleong, L. J. (2019). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Rahman, F. (2022). *Model Analisis Pembiayaan Syariah dalam Sektor Perumahan*. **Jurnal Iqtishaduna**, 8(2), 110–125. (Sinta 3)

Sari, N. (2021). *Evaluasi Profitabilitas Proyek Perumahan Syariah melalui Skema Murabahah*. **Jurnal Al-Masraf**, 7(3), 230–240. (Sinta 2)

Sugiyono. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta

Taopikul Hadi, M.L.A. et al. (2024). *Penentuan Harga Jual Rumah Subsidi melalui Akad Murabahah pada PT. Bank NTB Syariah KC Pejajngik*. **Jurnal Cahaya Mandalika**, 5(2), hlm. 848–849.

Yusnaini, A., & Haris, R. (2021). *Pendekatan Miles & Huberman dalam Penelitian Ekonomi Syariah*. **Jurnal IQTISHADIA**, 14(1), 85–95. (Sinta 2)