

**STUDI KOMPARASI AKAD IMBT DAN AKAD MURABAHAH  
DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH**

**TESIS**

**OLEH  
NUR RODIAH  
NIM. 1602540122**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI  
PASCASARJANA  
BANJARMASIN  
2018 M/ 1439 H**

**STUDI KOMPARASI AKAD IMBT DAN AKAD MURABAHAH  
DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH**

**TESIS**

**Diajukan Kepada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah  
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Menyelesaikan Program Magister  
Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah**

**Oleh**

**Nur Rodiah**

**NIM. 1602540122**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI  
PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
BANJARMASIN  
2018 M/1439 H**

## **PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nur Rodiah

NIM : 1602540122

Tempat/Tgl. Lahir : Tanah Laut/26 Oktober 1993

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)

menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang berjudul: “Studi Komparasi Akad IMBT Dan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah” adalah benar-benar karya saya, kecuali kutipan yang disebut sumbernya. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tesis ini bukan hasil karya asli saya atau merupakan hasil plagiasi, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banjarmasin, Juli 2018

Yang Membuat Pernyataan,

Nur Rodiah, S.E.I  
NIM. 1602540122

## **PERSETUJUAN TESIS**

### **STUDI KOMPARASI AKAD IMBT DAN AKAD MURABAHAH DALAM PREMBIA YAAN KEPEMILIKAN RUMAH**

Yang Dipersembahkan dan Disusun oleh:

**Nur Rodiah**  
**NIM. 1602540122**

Telah Disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk

Dapat Diajukan Kepada Dewan Penguji

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. Mahmud Yusuf, M.SI

Dr. Hj. Gusti Muzainah, SH., MH

Tanggal, Juli 2018

Tanggal, Juli 2018

**PENGESAHAN TESIS**  
**STUDI KOMPARASI AKAD IMBT DAN AKAD MURABAHAH**  
**DALAM PREMBIAAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH**

DIPERSEMBAHKAN DAN DISUSUN OLEH

**NUR RODIAH**  
**NIM. 1602540122**

Telah Diajukan pada Dewan Penguji  
Pada: Hari Senin, Tanggal 23 Juli 2018

**Dewan Penguji**

Nama	Tanda Tangan
1. Prof. Dr. H. Syaifuddin Sabda, M.Ag (Ketua)	1.
2. Dr. Mahmud Yusuf, M.SI (Anggota)	2.
3. Dr. Hj. Gusti Muzainah, SH. (Anggota)	3.
4. Dr. Hj. Hayatun Naimah, SH., MH (Anggota)	4.

Mengetahui,  
Direktur

**Prof. Dr. H. Syaifuddin Sabda, M.Ag**  
**NIP. 19580621 198603 1 001**

## ABSTRAK

**Nur Rodiah.** *Studi Komparasi IMBT Dan Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah.* Pembimbing: (I) Dr. Mahmud Yusuf, MSI. (II) Dr. Hj. Gt. Muzainah, SH, MH. Tesis, Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin, 2018.

**Kata kunci:** IMBT, Murabahah, dan Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Penelitian ini bertolak dari kenyataannya bank syariah selama ini lebih banyak memfasilitasi kebutuhan pembiayaan jangka menengah dan panjang dengan skim Murabahah (jual beli) dan Musyarakah Mutanaqishah tetapi masih jarang bank syariah yang membiayai pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa konsep IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Disamping itu juga untuk menganalisa kelebihan dan kekurangan konsep IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum baik berupa bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Dalam penelitian ini, analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif atau dengan menjelaskan dan bukan dengan kuantitatif atau satuan angka. Dengan sifat penelitian yaitu deskriptif analitis, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran dan menjelaskan serta menganalisa hal-hal yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini.

Penelitian ini menghasilkan temuan-temuan: Pertama: Untuk akad IMBT pada KPR di perbankan syariah yaitu akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Perpindahan kepemilikan dilakukan setelah akad sewa menyewa berakhir, pemindahan kepemilikan bisa melalui dua cara yaitu: jual beli ataupun hibah. Penentuan kepemilikan barang baik dengan jual beli atau hibah ditentukan oleh kemampuan *financial* nasabah, jika kemampuan *financial* nasabah relatif besar maka akan berakhir dengan hibah dan juga sebaliknya. Untuk akad Murabahah yaitu akad perjanjian antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah. Penentuan besarnya margin yaitu dengan pola perhitungan secara proporsional, semakin panjang jangka waktu pembiayaan Murabahah semakin besar pula *margin loss opportunity* bank syariah. Kedua: Penerapan pembiayaan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* (IMBT) di Bank Syariah memiliki kesamaan perlakuan dengan pembiayaan murabahah. Kesamaan ini dapat dilihat dari kesamaan kategori akadnya, yaitu termasuk *natural certainty contract*, yang pada dasarnya adalah akad jual beli. Pada pembiayaan murabahah objeknya hanya berupa barang sedangkan pada IMBT ialah barang dan jasa

## MOTTO

فَبِأَيِّ آءِ الْآءِ رَبِّكُمَا تُكذِّبَانِ ﴿١٣﴾

*Maka nikmat Tuhan kamu yang manakah yang kamu dustakan?*  
(QS. Ar-Rahman/55: 13)

Dimana ayat ini diulang sebanyak **31 kali** di surah Ar-Rahman agar mengingatkan kita atas nikmat Allah SWT yang begitu melimpah kepada kita agar kita tidak menjadi sombong dan kufur atas nikmat Allah SWT.

## **KATA PERSEMBAHAN**

Hanya Engkau, sang penentu segala urusan,

Kupersembahkan karya ini untuk:

Ayah & Ibu tercinta

Yang telah berusaha dengan tetesan keringat dan perhatian demi  
Menjadikan ku anak yang berguna dan mengenyam pendidikan tinggi  
Walaupun kita bukan dari keluarga yang berpendidikan tinggi  
Do'a mu pelang jalan ku menuju ridho-Nya

Untuk adik-adik ku tersayang

Lailatul Mubarakah dan Sirli Hidayah

Semoga kalian bisa menjadi orang yang lebih berguna dari pada kakak mu

Buat seluruh keluarga yang kusayang yang selalu

Memberikan inspirasi, motivasi & semangat untuk ku mengejar sukses,  
Semoga kebahagiaan selalu menyertai kalian.

Untuk guru-guru yang mulia semoga jasa-jasa mu berbuah pahala

Untuk teman-teman ku semuanya

Semangat kalian menjadikan inspirasi bagiku

Terimakasih atas segalanya semua tentang kita adalah kenangan manis tak terlupa,

I'll be miss you all

Terimakasih telah memberikan spirit perjuangan dalam hidup ku

Terimakasih juga untuk

Pascasarja UIN Antasari Banjarmasin

Yang mengajarkan begitu banyak Ilmu dan Pengetahuan



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ سَيِّدِنَا وَمَوْلَانَا مُحَمَّدٍ  
وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang. Segala puji hanya bagi Allah, Tuhan seru semesta alam. Keselamatan dan kesejahteraan atas semulia-mulia Nabi dan Rasul junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW, keluarga, sahabat, kerabat, dan pengikut beliau sampai akhir zaman.

Berkat taufiq, hidayah, serta inayah-Nya jualah akhirnya penulis dapat melewati berbagai hambatan dan rintangan, akhirnya penulisan tesis ini dapat diselesaikan yang berjudul *Studi Komparasi Akad IMBT dan Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah*.

Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi tugas akhir akademik serta syarat untuk mendapat gelar Magister dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Pascasajana UIN Antasari Banjarmasin.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini banyak sekali mendapat bantuan dari berbagai pihak, baik berupa bimbingan, dukungan, dan motivasi sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.

Sehubungan dengan itu, maka dengan segala kerendahan hati, penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dimaksud. Khususnya, penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr.H. Saifuddin Sabda, M. Ag selaku Diriktur Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin
2. Bapak Drs. M. Helmi Hakim, SH., LL.M., Ph.D selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin.
3. Pembimbing I, yaitu Bapak Dr. Mahmud Yusuf, MSI yang telah memberikan bimbingan dan arahan khususnya tentang metodologi dan relevansi teori yang digunakan sampai tesis ini diselesaikan.
4. Pembimbing II, yaitu Ibu Dr. Hj. Gt. Muzainah, SH, MH yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan serta mengoreksi penulisan tesis ini, sehingga sangat berguna dalam menyempurnakan penulisan tesis ini.
5. Para dosen, asisten dosen, karyawan dan karyawan Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin yang telah banyak memberikan ilmu dan layanan yang baik selama penulisan tesis ini.
6. Kepala Perpustakaan dan Staf Perpustakaan Pascasarja UIN Antasari Banjarmasin, Perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin, dan Perpustakaan Daerah Banjarmasin yang telah memberikan fasilitas dan referensi sebagai bahan dalam pembuatan skripsi yang saya kerjakan.
7. Rekan-rekan Mahasiswa selokal HES angkatan 2016 Pascasarjana, khususnya teman-teman di Prodi Hukum Ekonomi Syariah, dan semua yang telah membantu penulisan dan selama dalam studi perkuliahan di Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin.

8. Semua pihak yang turut berpartisipasi memberikan motivasi, bantuan dan saran sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.

Atas segala bantuan, bimbingan, arahan dan partisipasinya semoga mendapat pahala kebaikan yang berlipat ganda dari Allah SWT. Akhirnya dengan mengharap ridha dan karunia-Nya, semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua.  
*Amin ya Rabbal`Alamin.*

Banjarmasin, Juli 2018

Penulis,

Nur Rodiah S.E.I

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan surat keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut:

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	Ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ẓa	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Şad	Ş	es (dengan titik di

			<b>bawah)</b>
ض	<b>Ḍad</b>	<b>ḍ</b>	<b>de (dengan titik di bawah)</b>
ط	<b>Ṭa</b>	<b>ṭ</b>	<b>te (dengan titik di bawah)</b>
ظ	<b>Za</b>	<b>ẓ</b>	<b>zet (dengan titik di bawah)</b>
ع	<b>‘Ain</b>	<b>‘</b>	<b>Koma terbalik di atas</b>
غ	<b>Gain</b>	<b>G</b>	<b>Ge</b>
ف	<b>Fa</b>	<b>F</b>	<b>Ef</b>
ق	<b>Qaf</b>	<b>Q</b>	<b>Qi</b>
ك	<b>Kaf</b>	<b>K</b>	<b>Ka</b>
ل	<b>Lam</b>	<b>L</b>	<b>‘el</b>
م	<b>Mim</b>	<b>M</b>	<b>‘em</b>
ن	<b>Nun</b>	<b>N</b>	<b>‘en</b>
و	<b>Waw</b>	<b>W</b>	<b>We</b>
هـ	<b>Ha’</b>	<b>H</b>	<b>Ha</b>
ء	<b>Hamzah</b>	<b>‘</b>	<b>Apostrof</b>
ي	<b>Ya’</b>	<b>Y</b>	<b>Ye</b>

## **B. Vokal**

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

## 1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda atau harkat	Nama	Transliterasi	Keterangan
َ	Fathah	A	
ِ	Kasrah	I	
ُ	Dhammah	U	

Contoh:

كَتَبَ = kataba

ذُكِرَ = dzukira

## 2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan huruf	Nama	Transliterasi	Keterangan
اِي	Fathah dan Ya	Ai	a dan i
يِ	Kasrah dan Ya	Y	Yang
اُو	Fathah dan Waw	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ = kaifa

اِسْلَامِي = islamy

هَوْلٌ = haula

### C. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan huruf	Nama	Transliterasi	Keterangan
سَا \ سَي	Fathah dan Alif atau Ya (Alif Maqshurah)	±	a dan garis di atas
سِي	Kasrah dan Ya	3	i dan garis di atas
سُو	Dhammah dan Waw	—	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ = q±la

رَمَى = ram±

قِيلَ = q<sup>3</sup>la

يَقُولُ = yaq-lu

### D. Ta Marbutah

*Ta marbutah* ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

طَلْحَةُ = Thalḥah

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ = Raudhah al-athf±l

### E. Syaddah

*Syaddah* atau *tasydid* atau konsonan ganda yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, yaitu tanda *syaddah* atau tanda *tasydid* ( ّ ), dalam transliterasi ini

dilambangkan dengan dua huruf yang sama, yaitu huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا = rabbana

الْبِرُّ = al-birru

نُعِيمَ = nu`ima

## F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ال . Dalam transliterasi ini kata sandang itu ditulis dengan “al” dan dipisahkan dari kata yang mengikuti dengan tanda sempang (-).

Contoh:

الشَّمْسُ = al-syamsu (baca: asy-syamsu)

القَلَمُ = al-qalamu

## G. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Akan tetapi itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Jika hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

يَا خُذْ وَنَ = ya'khudz-na (hamzah di tengah dengan apostrof)

النَّوْءُ = al-na'u (hamzah di akhir dengan apostrof)

إِنَّ = inna (hamzah di awal tanpa apostrof)

أُمِرْتُ = umirtu (hamzah di awal tanpa apostrof)

أَكَلَ = akala (hamzah di awal tanpa apostrof)



## H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi`il*, *ism*, maupun *harf*, ditulis **saling terpisah**. Hanya kata-kata/istilah tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan/ditambahkan, maka dalam transliterasinya juga dirangkaikan.

Contoh:

في القرآن الكريم = fi al-Qur`ān al-karīm (saling terpisah)  
هُمُ الْمُفْلِحُونَ = humulmuflihūn (dirangkaikan karena ada tambahan harakat dan pembuangan huruf)  
بِسْمِ اللَّهِ = basmallah (dirangkaikan karena suatu istilah)

## I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab tidak dikenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasinya huruf kapital digunakan. Penggunaan huruf kapital sebagaimana yang berlaku dalam EYD, misalnya, di awal kalimat dan di awal nama orang.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ = Wa mā Muḥammadun illā rasūl

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap, sehingga jika ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

اللَّهُ الصَّمَدُ = Allāhu al-shamad  
نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ = Nashrun minallāhi

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN .....	iii
PERSETUJUAN.....	iv
PENGESAHAN .....	v
ABSTRAK .....	vi
MOTTO .....	vii
KATA PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	xii
DAFTAR ISI .....	xviii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Signifikansi Penelitian .....	10
E. Definisi Oprasional .....	11
F. Penelitian Terdahulu .....	12
G. Kajian Teori .....	17
H. Metode Penelitian.....	22
I. Sistematika Penulisan.....	26
<b>BAB II AKAD IMBT DAN MURABAHAH</b>	
A. <i>Al-Ijārah</i> .....	27
1. Pengertian <i>Al-Ijārah</i> .....	27
2. Dasar Hukum <i>Al-Ijārah</i> .....	30
3. Rukun dan Syarat Sahnya <i>Al-Ijārah</i> .....	33
4. Pembatalan dan Berakhir <i>Al-Ijārah</i> .....	40
5. Bentuk-Bentuk <i>Al-Ijārah</i> .....	40
B. <i>Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk</i> (IMBT) .....	41
1. Pengertian IMBT .....	41
2. Dasar Hukum IMBT .....	43
3. Rukun dan Syarat IMBT .....	45

4. Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002: IMBT .....	47
<b>C. Murabahah .....</b>	<b>48</b>
1. Pengertian Murabahah dan Pembiayaan Murabahah .....	48
2. Landasan Hukum Murabahah .....	54
3. Rukun dan Syarat Murabahah .....	56
4. Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000: Murabahah .....	59
5. Penggunaan Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah .....	63
6. Margin Keuntungan .....	65
<b>D. Hukum Kontrak Syariah .....</b>	<b>70</b>
<b>E. Asas Perjanjian (Kontrak) Dalam Hukum Islam .....</b>	<b>74</b>
<b>BAB III KONSEP AKAD IMBT DAN MURABAHAH PADA KPR DI PERBANKAN SYARIAH</b>	
<b>A. Akad IMBT pada KPR di Perbankan Syariah .....</b>	<b>83</b>
<b>B. Akad Murabahah pada KPR di Perbankan Syariah .....</b>	<b>104</b>
<b>BAB IV KELEBIHAN DAN KEKURANGAN AKAD IMBT DAN MURABAHAH</b>	
<b>A. Analisis Akad IMBT .....</b>	<b>123</b>
<b>B. Analisis Akad Murabahah .....</b>	<b>126</b>
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>135</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>135</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>136</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>137</b>
<b>LAMPIRAN</b>	