

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Memiliki rumah adalah idaman siapa saja, karena perumahan merupakan kebutuhan dasar. Namun tidak semua orang dapat memenuhinya karena daya beli yang rendah yang disebabkan harga rumah yang tidak murah dan selalu naik. Selain itu, harga *property* sepertinya tidak ada patokan yang pasti, dikarenakan semua didasarkan atas *supply and demand*, hukum penawaran dan permintaan lebih mendominasi harga sebuah rumah. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Walaupun pada dasarnya bank syariah tidak memakai kredit melainkan pembiayaan tetapi untuk kepemilikan rumah produknya tetap KPR (Kepemilikan Rumah).¹

Salah satu produk yang ditawarkan bank syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah. Perbankan syariah menerapkan bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Perbedaan tersebut antara lain adalah *pertama*, pihak bank konvensional hanya meminjamkan uang dan tidak memiliki rumah secara lahir, walau nantinya berhak menyitanya jika pihak yang berhutang tidak mampu membayarnya. Sedangkan pada perbankan syariah, status bank syariah adalah sebagai pedagang, karena

¹ Afit Kurniawan, *Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah*, (Indonesia: YAPINU Jepara), Volume 1, No. 2, Desember 2013, h. 280

bank membeli dari developer atau melalui perorangan. *Kedua*, ketika membayar cicilan pada bank konvensional akan terkena riba bunga karena pada bank konvensional, pembayaran tiap bulan disesuaikan dengan suku bunga yang naik turun. Sisa hutang yang masih ada akan dihitung dengan suku bunga yang baru lebih tinggi, akibatnya cicilannya jadi lebih besar sedangkan pada bank syariah transaksi yang dilakukan tidak melibatkan bunga melainkan jual beli.² Hal ini bertentangan dengan aturan syariah yang melarang adanya bunga, dimana secara fiqih bunga dikategorikan sebagai riba dan hukumnya haram.³

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ

Artinya : “Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. (QS. Al-Baqarah ayat 275)⁴

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجْرَةً عَنِ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta bendamu dengan jalan kebatilan, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu....”. (QS. An-Nisa ayat 29)⁵

Hadist yang diriwayatkan oleh Rifa’ah ibn Rafi’ :

عن رفاعة بن رافع رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم سئل أي الكسب أطيب؟ قال: يا قال : عمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ
وَكُلُّ بَيْعٍ مَّبْرُورٍ (رواه البزار وصححه الحاكم)

Artinya “Rasulullah saw, ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan apa yang paling baik. Rasulullah saw, menjawab usaha tangan

² *Ibid.*, h. 281

³ Wahbah Zuhaili, *al-Mu’âmalah al-mâliyah al-Mu’âshirah buhûts wa fatâwa wa hulûl*, (Dar el-Fikr, Dimasyq, 2006), cet ke-3, h. 397.

⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur`an dan Tafsirnya*, (Jakarta: Departemen Agama RI, 2004), h. 391

⁵ *Ibid*, h. 153

*manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati (H.R Al-Bazzar dan dishahihkan oleh Al-Hakim).*⁶

Hadist dari al-Baihaqi, ibn Majah dan ibn Hibban, Rasulullah menyatakan :

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ابن ماجه)

Artinya : “Jual beli itu didasarkan atas suka sama suka”.⁷

Kaidah Fiqih

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

*Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan, kecuali ada dalil yang mengharamkannya.*⁸

Sehingga tidak sedikit masyarakat yang menginginkan fasilitas pembiayaan secara syariah. Kebutuhan akan sebuah lembaga keuangan yang dapat memberikan solusi yang cepat dan tepat sangat dibutuhkan belakangan ini. Tetapi hanya menjadi sebuah “way out” yang tepat, akan tetapi haruslah yang terjamin akan kesyariahnya baik itu dari segi konsep, mekanisme, hingga operasional di tempat transaksinya.

Masyarakat kita sekarang ini semakin kritis dan selektif dalam menentukan dan mengelola hajat hidupnya, baik untuk jangka pendek maupun untuk jangka panjang. Berdasarkan hal itulah maka keberadaan suatu lembaga pembiayaan yang memberikan solusi yang cepat, tepat dan aman sangat dibutuhkan oleh masyarakat luas saat ini. Salah satunya pembiayaan yang ditawarkan oleh perbankan syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah. Ada tiga akad pembiayaan yang digunakan oleh bank syariah yang dapat menjadi pilihan bagi

⁶ Al-Hakim, Muhammad bin Abdullah, *al-Mustadrak ‘Ala as-Sahihain*, (Beirut: Daar al-Kutub al-‘Alamiyyah, 1990), Juz. II, h. 12. CD. Maktabah asy-Syamilah, V.3.61.

⁷ Ibnu Majah, *Sunan Ibn Majah*, (Bairut: Dar al-Fikr, t.t.), II, H. 737, hadits No. 2185

⁸ Fathurrahman Azhari, *Qawaid Fiqhiyyah Muamalah*, (Banjarmasin: LPKU, 2015), h. 135

nasabah dalam kepemilikan rumah secara syariah yaitu akad Murabahah, akad Musyarakah Mutanaqisah, dan akad IMBT.

Akad pertama adalah akad Murabahah. Murabahah berdasarkan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan umum Murabahah dalam bank syariah adalah bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.⁹

Menurut Dimyauddin Djuwaini Murabahah adalah suatu bentuk jual beli berdasarkan kepercayaan (*trust sale*) karena pembeli harus percaya bahwa penjual akan mengungkapkan harga beli yang sebenarnya. Dengan demikian pihak bank diwajibkan untuk *mendisclose* (menerangkan) tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada nasabah.¹⁰

Pada perjanjian Murabahah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis, berada di tangan bank kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu *mark-up*/margin atau keuntungan dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar *mark-up*/margin yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut.

⁹ Lihat Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

¹⁰ Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001), h. 105

Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.¹¹

Sedangkan pembiayaan Murabahah adalah 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.¹² Dalam pembiayaan Murabahah bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Barang diserahkan segera dan pembayaran dilakukan secara tangguh.¹³

Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk adalah perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa.¹⁴ Fatwa DSN tentang *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* sebagaimana tertuang dalam fatwanya No: 27/DSN-MUI/III/2002 mendefinisikan akad ini adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang kepada pihak penyewa.¹⁵

Al-bai' Wal Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni *al-bai'* dan akad (IMBT). *Al-bai'* merupakan

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), h. 191

¹² Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), h. 188

¹³ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPPAMP YKPN, 2002), h. 94

¹⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 117

¹⁵ Majelis Ulama' Indonesia, *Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, (Jakarta: DSN MUI bekerjasama dengan Bank Indonesia, 2006), h. 160

akad jual beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (ijarah) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam IMBT, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:¹⁶

1. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
2. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa biasanya diambil apabila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayar relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Karena itu untuk menutupi kekurangan tersebut apabila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, maka ia harus membeli barang tersebut diakhir periode.

Sedangkan pilihan untuk menghibahkan barang diakhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar jumlahnya, edangkan akumulasi sewa diakhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang telah ditetapkan oleh bank. Dengan demikian penyewa dapat

¹⁶ Adiwarman A.Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada Persada, 2004), Cet. 2, h. 149

menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.¹⁷

Akad ketiga yaitu akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ). Akad Musyarakah Mutanaqishah (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.¹⁸ Dalam Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/ XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, yang dimaksud dengan Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*)¹⁹ berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.²⁰

Konsep akad Musyarakah Mutanaqishah dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah, yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah

¹⁷ Ali Syukron, *Implementasi al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik (IMBT) di Perbankan Syariah*, Dosen Sekolah Tinggi Agama Islam Darul Ulum Banyuwangi.

¹⁸ Irma Devita P. dan Suswinarno, *Akad Syariah*, (Bandung: Mizan Pustaka, 2011), h. 2

¹⁹ *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah). Lihat Fatwa Dewan Syariah Nasional, No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarkah Mutanaqishah.

²⁰ *Ibid.*

modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah. Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas rumah dialihkan menjadi atas nama nasabah.²¹

Namun pada 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-Tamlik*. Sebagaimana data ISEF-Infografis Perbankan Syariah pada tahun 2017 menyatakan bahwa komposisi pembiayaan perbankan syariah yaitu: Pembiayaan sewa (ijarah) (3,26%), Qard (1,93%), Istishna` (0,40%), Mudharabah (5,90%), Musyarakah (34,62%), dan Murabahah (53.89%).²² Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah pada Maret 2018 menyatakan jumlah komposisi pembiayaan pada perbankan syariah baik Bank Umum Syariah maupun Unit Usaha Syariah berdasarkan Miliar Rupiah (*in Billion IDR*), yaitu: Mudharabah (16.887), Musyarakah (119.280), Ijarah (12.257), Murabahah (150.414), Qard (6.618), Istishna` (1.283).²³

Padahal penggunaan skim Murabahah dengan karakteristik harga jual tidak dapat berubah selama masa akad berimplikasi bank syariah harus menanggung

²¹ Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah* (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), h. 247-248

²² Data diolah dari ISEF-Infografis Perbankan Syariah pada tahun 2017

²³ Data diolah dari Data Statistik Perbankan Syariah pada Maret 2018

rate of return risk yang sangat tinggi. Selain itu, dengan pola perhitungan margin secara proporsional, semakin panjang jangka waktu pembiayaan Murabahah semakin besar pula *margin loss opportunity* bank syariah. Bahkan berdasarkan penelitian akhir terkait dengan analisis akad pembiayaan Murabahah adalah penelitian yang dilakukan oleh Syamsuri Arsyad²⁴ tahun 2016 dengan judul “Analisis Akad Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Syariah Mandiri Area Banjarmasin”. Hasil penelitian ini adalah dilihat dari segi asas-asas akad dalam Hukum Ekonomi Syariah, terutama asas kesetaraan (*musawwa*), ternyata kesetaraan atau *musawwa* belum secara sempurna diterapkan pada klausul-klausul dalam akad pembiayaan Murabahah yang mengandung hak dan kewajiban antara kedua belah pihak seperti dalam menentukan besarnya margin dan denda.

Dengan pertimbangan di atas maka pihak bank syariah lebih suka menggunakan akad Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, padahal IMBT juga bisa dipakai untuk pembiayaan kepemilikan rumah, sehingga penulis tertarik untuk meneliti tesis dengan judul “**STUDI KOMPARASI AKAD IMBT DAN AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka masalah yang akan penulis identifikasi dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

²⁴ Penelitian ini dilakukakan dalam rangka memperoleh gelar akademik Master pada IAIN Antasari, Banjarmasin

1. Bagaimana konsep IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah?
2. Bagaimana kelebihan dan kekurangan konsep IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka kajian dalam tesis ini bertujuan untuk:

1. Untuk menganalisa konsep IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah
2. Untuk menganalisa kelebihan dan kekurangan konsep IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

D. Signifikansi Penelitian

Sejalan dengan tujuan penelitian tersebut, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, antara lain:

1. Secara teoritis, dapat memperkaya khazanah keislaman pada umumnya dan bagi Pascasarjana Prodi Hukum Ekonomi Syariah, UIN Antasari Banjarmasin, pada khususnya. Selain itu, diharapkan sebagai stimulus bagi peneliti yang lain terlebih lagi bagi pengembangan produk-produk dalam perbankan syariah dan lembaga keuangan syariah.
2. Secara praktis, dapat bermanfaat bagi masyarakat umum dan mahasiswa yang lain, selain itu dapat juga dijadikan bahan bacaan serta mengetahui

lebih dalam konsep IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Tesis ini juga diharapkan bisa memberikan manfaat serta masukan bagi perbankan syariah dalam menerapkan konsep IMBT dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

E. Definisi Operasional

Dalam rangka untuk menghindari kesalahpahaman persepsi dan lahirnya multi-interpretasi terhadap judul ini, maka penulis merasa penting untuk menjabarkan tentang maksud dari istilah-istilah yang berkenaan dengan judul di atas, dengan kata-kata kunci sebagai berikut:

1. Studi komparasi atau sering disebut penelitain kompratif adalah penelitian ilmiah berdasarkan dengan perbandingan.²⁵ Penelitian komparatif akan menemukan persamaan-persamaan dan perbedaan-perbedaan tentang benda, orang, prosedur kerja, ide, kritik terhadap orang, kelompok, terhadap suatu idea atau suatu prosedur kerja.
2. IMBT (*Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*) adalah perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa.²⁶ Fatwa DSN tentang *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* sebagaimana tertuang dalam fatwanya Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 mendefinisikan akad ini adalah

²⁵ Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), h. 167

²⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori dan Praktik*, (Jakarta :2001, Gema Insani), cet-1, h. 117

akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang kepada pihak penyewa.²⁷

3. Murabahah adalah suatu bentuk jual beli berdasarkan kepercayaan (*trust sale*) karena pembeli harus percaya bahwa penjual akan mengungkapkan harga beli yang sebenarnya. Dengan demikian pihak bank diwajibkan untuk *mendisclose* (menerangkan) tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada nasabah.²⁸ Pada perjanjian Murabahah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis, berada di tangan bank kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu mark-up/margin atau keuntungan dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar *mark-up/margin* yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang penulis temukan yang berkaitan dengan tesis ini dapat dikatakan bahwa penelitian tentang leasing pada umumnya sudah banyak dilakukan sebelumnya. Upaya untuk melihat posisi penelitian dalam tesis ini,

²⁷ Lihat Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSNMUI/III/2002 tentang *Al-Ijārah al-Muntahiyah bit Al-Tamlīk*

²⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), h 191

menjadi penting untuk dibedakan dengan penelitian-penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini, yaitu:

1. Rozanah, *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk dan Leasing (Studi Perbandingan)*, Tesis Program Pascasarjana IAIN Antasari Banjarmasin, 2009. Melalui pendekatan konseptual dan komparatif dengan menggunakan analisis kualitatif dengan metode berfikir deduktif, penelitian ini menghasilkan:

Pertama: ketentuan tentang rukun atau unsur dalam IMBT dan Leasing memiliki kesamaan dan begitu juga pembiayaan dari kedua transaksi itu sama-sama dari bentuk sewa menyewa yang diakhiri opsi pemindahan kepemilikan. Sedangkan yang membedakan dari kedua perjanjian tersebut adalah pada akad, jaminan dan risiko. Leasing dilakukan dengan satu akad, tidak terpisah, akad sewa menyewa sekaligus dilakukan dengan akad jual-beli. Sedangkan IMBT akad dilakukan secara terpisah. Pada awalnya akad *ijarah*, setelah masa *ijarah* selesai maka dilakukan akad baru, baik akad hibah maupun akad jual-beli. Begitu juga pada leasing mengharuskan adanya jaminan sedangkan dalam IMBT tidak disyaratkan jaminan kecuali kepada penyewa (*musta`jir*) dianjurkan untuk membuka rekening. Terhadap risiko dalam leasing dibebankan kepada pihak *lessee* (penyewa), tetapi dalam IMBT risiko terhadap objek ditanggung oleh *mu`ajjir* (pemberi sewa), kecuali atas kelalaian *musta`jir*.

Kedua, sengketa yang terjadi pada kedua pembiayaan itu penyelesaiannya tergantung pada klausul perjanjian di awal akad, apakah melalui jalur litigasi maupun jalur non litigasi sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Jika dalam perjanjian tidak menyebutkan klausul tersebut, maka penyelesaian sengketa berpedoman pada akad yang dilakukan. Jika akad dilakukan dengan prinsip syariah maka menjadi kewenangan Pengadilan Agama yang menyelesaikannya. Tetapi jika tidak berdasarkan prinsip syariah, maka menjadi kewenangan Pengadilan Negeri.²⁹

Adapun persamaan dan perbedaan dari penelitian saudari Rozanah dengan penelitian ini yang dikaji penulis adalah ada sebagian pokok permasalahan yang sama yaitu tentang IMBT. Namun perbedaan terhadap tesis yang ingin saya angkat terletak pada masalah tentang Studi Komparasi IMBT dan Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah. Sehingga masalah yang ingin diangkat sangatlah berbeda dimana penelitian diatas membahas IMBT dan Leasing, tesis yang ingin saya angkat yaitu IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

2. Nasrulloh Ali Munif, *Analisis Akad Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia*, Jurnal Ahkam, Volume 4, Nomor 1, Juli 2016: 57-80, Sekolah Tinggi Agama Islam Hasanuddin (STAIH) Kediri. Salah satu bentuk akad baru dari

²⁹ Lihat Rozanah, *Al-Ijārah al-Muntahiya bit Al-Tamlīk dan Leasing (Studi Perbandingan)*, Tesis Program Pascasarjana IAIN Antasari Banjarmasin, 2009.

lembaga keuangan syariah yang ada saat ini adalah akad pembiayaan “*Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*” (*financial leasing with purchase*) IMBT. *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* merupakan kombinasi antara akad sewa (*ijarah*) dengan jual beli atau hibah diakhir masa sewa. Oleh karena itu model transaksi seperti ini dapat dikatakan sebagai penggabungan dua bentuk akad (*hybrid contract*) antara akad sewa menyewa dengan akad jual beli atau antara akad sewa menyewa dengan akad hibah.

Penggabungan akad sendiri dapat diartikan sebagai bentuk kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih. Penggabungan akad tersebut akan memberikan implikasi antara hak dan kewajiban dalam satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan serta akibat hukum yang sama pula dari masing-masing pihak yang melakukan transaksi. Salah satu parameter untuk menilai suatu produk Perbankan Syariah apakah telah memenuhi Prinsip Syariah atau tidak adalah dengan memperhatikan akad dan berbagai ketentuannya yang digunakan dalam produk tersebut.

Kesimpulan dalam jurnal ini adalah Akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* (IMBT) merupakan kombinasi antara akad sewa (*ijarah*) dengan hak opsional jual beli atau hibah di akhir masa sewa yang sifatnya tidak mengikat. Meski terjadi perbedaan pendapat apakah *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* termasuk kedalam akad gabungan (*murakab*) yang dilarang oleh Nabi atau bukan, namun mayoritas ulama

sepakat untuk memperbolehkan praktik akad/perjanjian IMBT. Sementara itu *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* jika ditinjau dari perspektif hukum positif (KUHPerdara), akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* merupakan perjanjian tidak bernama (Pasal 1319) yang timbul dari asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338) dan perjanjian *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* juga telah memenuhi syarat-syarat sah dari perjanjian (Pasal 1320) serta unsur-unsur perjanjian lainnya. Sedangkan akibat hukum yang ditimbulkan dari akad perjanjian *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* adalah adanya hak dan kewajiban bagi mereka yang melakukannya.³⁰

Adapun persamaan dan perbedaan dari tulisan di atas oleh saudara Nasrulloh Ali Munif dengan penelitian ini yang dikaji penulis adalah ada sebagian pokok permasalahan yang sama yaitu tentang IMBT, dimana dalam tulisan di atas hanya mengupas secara mendalam tentang IMBT itu sendiri. Namun perbedaan terhadap tesis yang ingin saya angkat terletak pada masalah tentang Studi Komparasi IMBT dan Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah. Sehingga masalah yang ingin diangkat sangatlah berbeda dimana penelitian diatas membahas IMBT Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia, tesis yang ingin saya angkat yaitu Studi Komparasi IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

³⁰ Lihat Nasrulloh Ali Munif, *Analisis Akad Al-Ijārah al-Muntahiya bit Al-Tamlīk Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia*, Jurnal Ahkam, Volume 4, Nomor 1, Juli 2016: 57-80, Sekolah Tinggi Agama Islam Hasanuddin (STAIH) Kediri

G. Kajian Teori

Di dalam UU RI No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tidak dijelaskan secara jelas mengenai akad IMBT. Meski demikian bukan berarti UU RI No 21 Tahun 2008 tidak menyinggung sama sekali akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*. Dalam pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f menyinggung mengenai akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* yang berbunyi: “Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad Ijarah dan/atau sewa belidalam bentuk *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”.

Klausula pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f UU RI No 21 Tahun 2008 tidak menguraikan secara tegas pengertian dari akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*. Di sana hanya dijelaskan bahwa akad sewa beli dapat dikatakan sebagai *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*. Bahkan di dalam poin tersebut UU memberikan isyarat boleh adanya akad lain asalkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Tafsir tersebut dapat kita maknai dari klausula yang menyatakan “, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”; pengertian akad pembiayaan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia Berdasarkan Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara *lessor/muajjir* (pemberi sewa)

dengan *lessee/musta'jir* (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.

Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPBS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* adalah transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa. Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/ DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai; Pengertian Akad Pembiayaan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* Berdasarkan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/ III/2002 tentang *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*, yang dimaksud dengan sewa beli (*Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa; Pengertian Akad Pembiayaan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* Berdasarkan PSAK No. 107 (Akuntansi *Ijarah*).

Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang

dimaksud dengan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* adalah transaksi ewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa. Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.

Di dalam ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* tidak diatur tersendiri mengenai rukun dan syaratnya. Namun dalam Pasal 278 KHES dijelaskan bahwa “Rukun dan syarat dalam ijarah dapat diterapkan dalam pelaksanaan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*”. Mengacu dari pasal tersebut maka rukun dan syarat akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* sama dengan syarat dan rukunya akad Ijarah pada umumnya. Rukun akad ijarah adalah penyewa (*musta'jir*) atau dikenal dengan lessee, yaitu pihak yang menyewa objek sewa, dalam perbankan, penyewa adalah nasabah; pemilik barang (*mua'ajjir*), dikenal dengan lessor, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa; barang/objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan; dan ijab kabul, adalah serah terima barang.

Sementara itu secara terpisah di dalam Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang syarat dan ketentuan syahnya akan IMBT hampir sama dengan apa yang sudah dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Islam (KHES) yakni

pihak yang melakukan akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* harus menyelesaikan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Artinya Akad pemindahan kepemilikan atas barang baik dengan jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai. Perjanjian untuk melakukan akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani.

Dalam fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan Murabahah juga dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Murabahah (DSN, 2003: 311) adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan dalam PSAK 59 tentang akuntansi perbankan syariah paragraf 52 dijelaskan bahwa Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Adapun ayat-ayat Al-quran yang dapat dijadikan rujukan dasar transaksi pembiayaan Murabahah antara lain: QS. Al-Baqarah (2) : 275, QS. Al-Baqarah (2) : 280, QS. An-Nisa` : 29, dan QS. Al-Maidah (5) : 1.

Selain itu, ketentuan pelaksanaan pembiayaan Murabahah di perbankan syariah diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut:

1. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi Murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
2. Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas,

kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.

3. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
4. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan/atau prospek usaha (*Condition*).
5. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
6. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.
7. Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal Pembiayaan atas dasar Murabahah dan tidak berubah selama periode Pembiayaan.
8. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar Murabahah.
9. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.

Atas dasar peraturan yang berkaitan dengan Murabahah baik yang bersumber dari fatwa DSN maupun PBI, perbankan syariah melaksanakan pembiayaan Murabahah. Melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 No Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 yang menghapus keberlakuan PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pelaksanaan pembiayaan Murabahah semakin menempatkan bank syariah semata-mata lembaga *intermediary* yang bertindak sebagai penyedia dana bukan pelaku jual beli Murabahah. Hal ini ditegaskan dalam teks Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS pada point III.3, bahwa "*Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi Murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang*". Di lihat dari teks surat edaran ini, jelas ada upaya Bank Indonesia untuk menegaskan bahwa transaksi perbankan syariah yang didasarkan pada prinsip jual beli Murabahah tetap merupakan pembiayaan sebagaimana transaksi lainnya yang menggunakan akad *mudharabah, musyarakah, salam, istishna, ijarah, dan ijarah muntahiya bit tamlik*.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif berasal dari bahasa Inggris, yaitu *normative legal research*,

dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *normatieve juridisch onderzoek*, sedangkan dalam bahasa Jerman disebut dengan *normative juristisch recherch e*.

Menurut Soerjono Sukanto dan Sri Mamuji penelitian hukum normatif disebut juga penelitian kepustakaan yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum baik berupa bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder belaka.³¹ Dalam hal ini penelitian ini akan melakukan kajian terhadap Studi Komparasi IMBT dan Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

2. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam pendekatan penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan pendekatan yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisis semua perundang-undangan dan peraturan yang berangkutan paut dengan isu hukum yang akan diteliti pada tesis ini, UU RI No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* dan fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan Murabahah, Kompilasi Hukum Islam, Perspektif Hukum Islam, dan juga sumber hukum Islam Al-quran (Qs.Al-Zukhruf (43)/32, QS.Al-Baqarah (2)/233, QS. Al-Baqarah (2)/280, dan QS. Al-Maidah (5)/1), dan Hadis.

Pendekatan konseptual (*conseptualical approach*), yaitu beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cet. XIII, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), h. 13.

hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang diteliti dalam tesis ini.³²

3. Sumber Bahan Hukum

Mengingat penelitian ini penelitian hukum normatif, maka bahan utama yang diteliti dan digunakan dalam menyusun tesis ini berupa data sekunder.³³ Dengan mengutip pendapat Gregory Churchill Soekanto mengemukakan bahwa data sekunder terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Bahan hukum primer terdiri dari aturan-aturan yang berlaku seperti UU RI No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/ III/2002 tentang *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* dan fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan Murabahah, Kompilasi Hukum Islam Pasal 278-284 tentang *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*, Perspektif Hukum Islam, dan juga sumber hukum Islam Al-quran (QS. Al-Zukhruf (43)/32, QS. Al-Baqarah (2)/233, QS. Al-Baqarah (2)/280, dan QS. Al-Maidah (5)/1), dan Hadis.

Sedangkan bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku ilmu hukum, jurnal ilmu hukum, laporan penelitian ilmu hukum, artikel ilmu hukum, bahan seminar, lokakarya dan sebagainya. Adapun bahan hukum tersier, yaitu kamus dan pendapat ahli.

³² Salim dan Erlina Setiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 17

³³ Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1981), h. 51

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan dengan teknik studi dokumentasi. Studi dokumentasi dilakukan dengan dengan cara mengaji beberapa dokumen dan aturan hukum yang ada, yang secara langsung atau tidak langsung terkait dengan IMBT dan Murabahah dalam tinjauan hukum Islam. Seperti UU RI No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, fatwa Dawaan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/ III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik* dan fatwa DSN Nomor 04/DSN- MUI/IV/2000 ketentuan Murabahah, Kompilasi Hukum Islam, Perspektif Hukum Islam, dan juga sumber hukum Islam Al-quran (QS. Al-Zukhruf (43)/32, QS. Al-Baqarah (2)/233, QS. Al-Baqarah (2)/280, dan QS. Al-Maidah (5)/1), dan Hadis dan lain-lain. Hasil yang diperoleh dari studi dokumentasi ini dicatat dalam kartu penelitian dengan tujuan untuk memudahkan penyusunannya dalam pembahasan permasalahan yang dikemukakan dalam rumusan permasalahan.

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dilakukan dengan menginterpretasikan bahan yang berhadil dikumpulkan, sebelum menarik kesimpulan penelitian. Dalam penelitian ini, analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif atau dengan menjelaskan dan bukan dengan kuantitatif atau satuan angka.³⁴ 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. Pada penelitian masalah pertama berada pada

³⁴ Salim dan Erlina Setiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 19

konsep IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, dan kemudian pada permasalahan kedua kelebihan dan kekurangan konsep IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

I. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini penulis susun sesuai dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I Membahas mengenai pendahuluan, yang didalamnya termuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, definisi oprasional, penelitian terdahulu, kajian teori, metode penelitian dan sistematika penulisan tesis.

Bab II Membahas mengenai IMBT dan Murabahah. Bab ini menerangkan IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, sehingga penulis di dalamnya membahas tentang: (a) pengertian IMBT, dasar hukum IMBT, dan konsep IMBT (b) pengertian Murabahah, dasar hukum Murabahah, dan konsep Murabahah.

Bab III Merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang mengulas tentang analisa konsep IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, dan kelebihan dan kekurangan konsep IMBT dan Murabahah dalam pembiyaan kepemilikan rumah.

Bab IV Merupakan penutup yang berisi tentang kesimpulan penelitian, saran atau solusi dari permasalahan terkait dengan IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, dan juga penutup.