

ANALISIS PERBANDINGAN AKAD IMBT DAN MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH

Moh. Asep Zakariya Ansori¹, Nur Amanda Pebriyani², Dela Apriyanti³, Muhammad Syachrul Maulana Yusuf⁴, Andika Maulana⁵

^{1 2 3 4 5} Universitas Islam Bogor

moh.asep.zakariya.ansori@iuqinogor.ac.id, amandapebriyani3@gmail.com,
delapriyanti47@gmail.com, maulanasyachrul9@gmail.com, mdika2288@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to analyze the comparison between the Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) and Murabahah contracts in Islamic home financing within Islamic banking. The research employs a qualitative method using a library research approach with a descriptive-comparative analysis of relevant academic journals, literature, and DSN-MUI fatwas. The findings indicate that Murabahah is widely used due to its simple mechanism, fixed pricing, and ease of implementation, making it more practical for Islamic mortgage financing. However, Murabahah tends to apply a risk-transfer model, where asset risk is fully transferred to the customer after the sale contract is executed. In contrast, IMBT presents a more complex structure but aligns more closely with substantive Sharia principles, as it applies a risk-sharing concept in which the bank retains ownership of the asset during the lease period until ownership is transferred at the end of the contract. In conclusion, Murabahah is more effective in terms of operational efficiency and market needs, while IMBT is superior in fairness and Sharia compliance.

Keywords: IMBT, Murabahah, home financing, Islamic banking, contract comparison

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbandingan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada perbankan syariah. Metode yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kepustakaan (library research) melalui analisis deskriptif-komparatif terhadap berbagai literatur, jurnal ilmiah, serta fatwa DSN-MUI yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad Murabahah memiliki keunggulan dalam aspek kesederhanaan mekanisme, kepastian harga, dan kemudahan implementasi sehingga lebih dominan digunakan dalam pembiayaan KPR syariah. Namun, Murabahah cenderung menerapkan

Article history

Received: Juli 2026
Reviewed: Juli 2026
Published: Juli 2026

Plagiarism checker no 80

Copyright : author

Publish by : musytari



This work is licensed under a [creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

pola risk transfer karena risiko aset sepenuhnya berpindah kepada nasabah setelah akad. Sebaliknya, IMBT menawarkan mekanisme yang lebih kompleks tetapi lebih sesuai dengan prinsip syariah substantif karena menerapkan konsep risk sharing, di mana kepemilikan aset tetap berada pada bank selama masa sewa berlangsung hingga terjadi perpindahan kepemilikan di akhir akad. Kesimpulannya, Murabahah lebih efektif dari sisi operasional dan kebutuhan pasar, sedangkan IMBT lebih unggul dalam aspek keadilan dan kesesuaian prinsip syariah. Kata kunci: IMBT, Murabahah, pembiayaan rumah, perbankan syariah, komparasi akad	
--	--

PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan dasar yang memiliki peran penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Namun, tingginya harga properti menyebabkan sebagian besar masyarakat memerlukan fasilitas pembiayaan untuk memperoleh hunian yang layak. Dalam konteks ekonomi syariah, pembiayaan kepemilikan rumah berkembang sebagai alternatif terhadap sistem kredit konvensional yang mengandung unsur bunga (riba). Perbankan syariah menawarkan berbagai skema pembiayaan yang berlandaskan prinsip syariah, di antaranya akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT), yang saat ini menjadi instrumen utama dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Indonesia.

Akad Murabahah merupakan akad jual beli di mana bank membeli rumah yang diinginkan nasabah kemudian menjualnya kembali dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati. Karakteristik utama akad ini adalah adanya kepastian harga dan besaran angsuran selama masa pembiayaan. Menurut Putri et al. (2025), mekanisme Murabahah memberikan transparansi harga serta kepastian margin sehingga memudahkan perencanaan keuangan nasabah. Sementara itu, Ingka et al. (2024) menjelaskan bahwa Murabahah menjadi salah satu akad yang paling banyak digunakan dalam pembiayaan rumah karena prosesnya relatif sederhana dan mudah dipahami masyarakat.

Di sisi lain, akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) merupakan akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan aset kepada penyewa setelah masa akad berakhir. Dalam skema ini, bank terlebih dahulu memiliki aset dan kemudian menyewakannya kepada nasabah hingga jangka waktu tertentu sebelum kepemilikan dialihkan. IMBT memberikan fleksibilitas yang lebih besar karena menggabungkan unsur sewa dan kepemilikan secara bertahap. Selain itu, Apriyani et al. (2025) menyatakan bahwa IMBT menjadi salah satu alternatif pembiayaan rumah yang semakin diminati karena dianggap mampu mengakomodasi prinsip keadilan dan pembagian risiko dalam transaksi syariah.

Perbedaan mendasar antara Murabahah dan IMBT terletak pada mekanisme perpindahan kepemilikan, struktur pembayaran, serta pembagian risiko antara bank dan nasabah. Pada akad Murabahah, kepemilikan rumah berpindah kepada nasabah sejak akad jual beli dilakukan, sedangkan pada IMBT kepemilikan baru berpindah setelah masa sewa berakhir. Perbedaan tersebut berimplikasi pada aspek hukum, operasional, risiko pembiayaan, dan tingkat fleksibilitas produk yang diterima nasabah. Oleh karena itu, analisis komparatif kedua akad menjadi penting untuk memahami efektivitas masing-masing skema dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan rumah masyarakat.

Perkembangan industri perbankan syariah menunjukkan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Namun demikian, pemilihan akad sering kali hanya didasarkan pada besaran angsuran tanpa mempertimbangkan karakteristik akad yang digunakan. Kondisi ini menyebabkan sebagian nasabah belum memahami secara komprehensif mengenai

konsekuensi hukum, hak dan kewajiban, serta mekanisme kepemilikan yang melekat pada setiap akad pembiayaan. Akibatnya, muncul berbagai persepsi yang berbeda terkait tingkat keunggulan maupun kesesuaian akad Murabahah dan IMBT dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

Berbagai penelitian terdahulu telah membahas implementasi Murabahah dalam pembiayaan rumah serta kajian mengenai IMBT pada lembaga keuangan syariah. Putri et al. (2025) lebih menitikberatkan pada mekanisme pelaksanaan Murabahah pada produk KPR syariah, sedangkan Apriyani et al. (2025) mengkaji implementasi IMBT dan penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan rumah. Namun, sebagian besar penelitian tersebut masih berfokus pada implementasi akad secara parsial dan belum secara khusus menganalisis perbandingan kedua akad dalam konteks pembiayaan kepemilikan rumah dari berbagai dimensi secara terpadu.

Berdasarkan kajian literatur tersebut, terdapat *research gap* yang menunjukkan masih terbatasnya penelitian yang membandingkan akad IMBT dan Murabahah secara komprehensif pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan meninjau aspek mekanisme transaksi, kepemilikan aset, risiko pembiayaan, kepatuhan syariah, serta manfaat bagi nasabah. Sebagian penelitian lebih banyak membandingkan Murabahah dengan Musyarakah Mutanaqisah dibandingkan dengan IMBT, sehingga kajian mengenai perbandingan IMBT dan Murabahah pada pembiayaan rumah masih memerlukan pengembangan lebih lanjut.

Kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada upaya menganalisis secara simultan dan mendalam perbedaan karakteristik akad IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan mengintegrasikan perspektif operasional, hukum syariah, kepemilikan aset, serta risiko yang dihadapi bank dan nasabah. Pendekatan tersebut diharapkan mampu memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai efektivitas masing-masing akad sebagai solusi pembiayaan rumah berbasis syariah.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan membandingkan akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Secara khusus, penelitian ini bertujuan mengidentifikasi perbedaan mekanisme akad, sistem kepemilikan aset, struktur pembayaran, tingkat risiko, serta kesesuaian dengan prinsip syariah sehingga dapat memberikan rekomendasi mengenai akad yang lebih efektif dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat dalam memperoleh pembiayaan rumah berbasis syariah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kepustakaan (*library research*). Pendekatan ini dipilih karena penelitian berfokus pada analisis dan perbandingan konsep akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan berbagai sumber literatur yang relevan. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari jurnal ilmiah nasional dan internasional, buku, peraturan perundang-undangan, fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta dokumen lain yang berkaitan dengan pembiayaan perumahan syariah. Pemilihan sumber dilakukan secara purposive dengan mempertimbangkan relevansi topik, kredibilitas sumber, dan tahun publikasi yang diutamakan berasal dari penelitian lima tahun terakhir.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui dokumentasi dan penelusuran literatur secara sistematis. Data yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif-komparatif, yaitu dengan mengidentifikasi, mengklasifikasikan, dan membandingkan karakteristik akad IMBT dan Murabahah berdasarkan aspek mekanisme transaksi, kepemilikan aset, struktur pembayaran, pembagian risiko, serta kesesuaian dengan prinsip syariah. Selanjutnya, hasil analisis diinterpretasikan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kelebihan, kelemahan, dan implikasi penggunaan kedua akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Melalui pendekatan tersebut, penelitian diharapkan

mampu menghasilkan gambaran yang objektif dan mendalam mengenai efektivitas akad IMBT dan Murabahah sebagai alternatif pembiayaan perumahan berbasis syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perbandingan Mekanisme Akad IMBT dan Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) syariah pada akad Murabahah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) memiliki perbedaan yang mendasar baik dari sisi struktur transaksi, perpindahan kepemilikan, maupun hubungan hukum antara bank dan nasabah. Pada akad Murabahah, bank syariah terlebih dahulu membeli rumah yang diinginkan nasabah dari pengembang atau penjual, kemudian menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok yang ditambah margin keuntungan yang telah disepakati sejak awal akad. Menurut Putri et al. (2025), mekanisme Murabahah dilaksanakan melalui tahapan identifikasi kebutuhan nasabah, pembelian aset oleh bank, penetapan harga jual dan margin secara transparan, penandatanganan akad, serta pembayaran angsuran tetap hingga akhir periode pembiayaan. Karakteristik utama akad ini adalah adanya kepastian harga dan jumlah cicilan yang tidak berubah selama masa pembiayaan.

Dalam praktiknya, akad Murabahah sering diawali dengan akad wakalah, yaitu pemberian kuasa dari bank kepada nasabah untuk melakukan pembelian rumah atas nama bank. Setelah rumah secara prinsip menjadi milik bank, dilakukan akad jual beli Murabahah kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah ditentukan. Muhammad Alif (2025) menjelaskan bahwa penggunaan akad wakalah bertujuan meningkatkan efisiensi transaksi tanpa menghilangkan substansi kepemilikan sementara oleh bank. Sementara itu, Ingka et al. (2024) menegaskan bahwa mekanisme tersebut tetap sesuai dengan prinsip syariah karena harga pokok dan margin keuntungan disampaikan secara terbuka kepada nasabah sehingga menghindari unsur gharar (ketidakjelasan).

Berbeda dengan Murabahah, akad IMBT menggunakan mekanisme sewa (ijarah) yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan aset kepada penyewa. Dalam skema ini, bank membeli dan memiliki rumah yang akan dibiayai, kemudian menyewakannya kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu. Nasabah membayar ujrak atau biaya sewa secara berkala sesuai kesepakatan. Setelah masa sewa berakhir dan seluruh kewajiban telah dipenuhi, kepemilikan rumah dialihkan kepada nasabah melalui akad hibah atau jual beli terpisah. IMBT menggabungkan unsur pemanfaatan aset dan transfer kepemilikan sehingga menciptakan model pembiayaan yang lebih fleksibel dibandingkan Murabahah.

Perbedaan paling mendasar antara kedua akad tersebut terletak pada waktu perpindahan kepemilikan aset. Pada Murabahah, kepemilikan rumah berpindah kepada nasabah sejak akad jual beli ditandatangani meskipun pembayaran dilakukan secara angsuran dalam jangka panjang. Sebaliknya, pada IMBT kepemilikan tetap berada pada bank selama masa sewa berlangsung dan baru berpindah kepada nasabah pada akhir periode pembiayaan. Pola ini menyebabkan hubungan hukum antara bank dan nasabah pada IMBT lebih menyerupai hubungan lessor dan lessee, sedangkan pada Murabahah hubungan yang terbentuk adalah penjual dan pembeli.

Dari sisi struktur pembayaran, Murabahah menggunakan sistem angsuran tetap yang terdiri atas harga pokok dan margin keuntungan yang telah ditentukan sejak awal akad. Nasabah mengetahui secara pasti total kewajiban yang harus dibayarkan hingga akhir masa pembiayaan. Putri et al. (2025) menemukan bahwa kepastian jumlah angsuran menjadi salah satu faktor utama tingginya minat masyarakat terhadap produk KPR berbasis Murabahah. Sebaliknya, dalam IMBT komponen pembayaran terdiri atas biaya sewa (ujrak) yang dibayarkan selama masa akad dan biaya perpindahan kepemilikan

pada akhir periode. Struktur ini memberikan fleksibilitas yang lebih besar namun membutuhkan pengaturan administrasi yang lebih kompleks.

Dari perspektif operasional perbankan, akad Murabahah dinilai lebih sederhana dibandingkan IMBT. Murabahah hanya melibatkan satu transaksi utama berupa jual beli sehingga dokumentasi dan pengelolaan akad relatif lebih mudah. Oleh karena itu, sebagian besar bank syariah di Indonesia menjadikan Murabahah sebagai akad dominan dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Sebaliknya, IMBT melibatkan dua tahapan utama, yaitu akad ijarah selama masa pembiayaan dan akad pemindahan hak milik pada akhir periode sehingga memerlukan pengawasan administratif dan legal yang lebih intensif. Kondisi ini menyebabkan implementasi IMBT belum sepopuler Murabahah pada produk KPR syariah.

Selain itu, mekanisme Murabahah lebih menekankan prinsip transparansi harga (*price transparency*). Seluruh harga pokok, margin keuntungan, tenor pembiayaan, dan jumlah angsuran telah diketahui sejak awal oleh nasabah. Ingka et al. (2024) menyebutkan bahwa transparansi tersebut menjadi salah satu keunggulan Murabahah dalam menghindari praktik riba dan spekulasi. Sementara itu, pada IMBT fokus utama bukan pada penjualan aset, melainkan pada pemanfaatan aset melalui skema sewa yang kemudian diakhiri dengan kepemilikan. Dengan demikian, akad IMBT lebih menonjolkan konsep pemanfaatan manfaat (*usufruct*) sebelum kepemilikan berpindah kepada nasabah.

Dari perspektif syariah, kedua akad sama-sama diperbolehkan dan telah memperoleh legitimasi melalui fatwa DSN-MUI. Namun, karakteristik akad yang berbeda menyebabkan implikasi hukum dan ekonomi yang berbeda pula. Murabahah lebih menekankan kepastian transaksi jual beli, sedangkan IMBT lebih menonjolkan prinsip pemisahan antara hak guna dan hak milik. Struktur IMBT dinilai lebih dekat dengan konsep risk sharing karena bank tetap memiliki aset selama masa sewa berlangsung, sedangkan Murabahah cenderung menggunakan pola risk transfer setelah akad jual beli dilakukan.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa mekanisme Murabahah lebih sederhana, mudah dipahami, serta memberikan kepastian harga dan angsuran bagi nasabah. Sebaliknya, IMBT menawarkan fleksibilitas yang lebih tinggi melalui kombinasi akad sewa dan kepemilikan bertahap. Oleh karena itu, perbedaan mekanisme kedua akad tersebut tidak hanya memengaruhi proses pembiayaan, tetapi juga berdampak pada aspek kepemilikan, risiko, tanggung jawab hukum, dan tingkat kenyamanan nasabah dalam memperoleh pembiayaan kepemilikan rumah berbasis syariah.

2. Analisis Kepemilikan Aset dan Pembagian Risiko pada Akad IMBT dan Murabahah

Kepemilikan aset dalam akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) dan Murabahah memiliki perbedaan mendasar yang berimplikasi langsung terhadap struktur transaksi dalam perbankan syariah. Pada IMBT, aset pada dasarnya tetap menjadi milik lembaga keuangan selama masa sewa, sedangkan nasabah hanya memperoleh hak guna (*usufruct*) hingga terjadi perpindahan kepemilikan di akhir akad melalui hibah atau jual beli yang disepakati. Hal ini menunjukkan bahwa IMBT bersifat *leasing-based ownership transfer*, bukan kepemilikan langsung sejak awal transaksi (Pratiwi & Sholihah, 2026). Berbeda dengan Murabahah yang sejak awal menetapkan kepemilikan barang berpindah kepada nasabah setelah akad jual beli disepakati dengan margin keuntungan yang disepakati di muka.

Dalam perspektif syariah, struktur kepemilikan IMBT memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan aset karena bank masih memiliki kontrol terhadap aset hingga masa sewa berakhir. Hal ini memungkinkan lembaga keuangan melakukan mitigasi risiko atas aset yang dibiayai, termasuk risiko kerusakan atau penurunan nilai aset yang masih menjadi tanggung jawab pemilik aset, yaitu bank (Hakim & Nurhayati, 2025). Dengan demikian, IMBT menempatkan aset sebagai objek sewa yang tetap berada dalam neraca bank hingga terjadi perpindahan kepemilikan sesuai kesepakatan kontrak.

Sementara itu, pada akad Murabahah, kepemilikan aset langsung berpindah kepada nasabah setelah akad jual beli dilakukan. Konsekuensinya, seluruh risiko yang berkaitan dengan aset setelah penyerahan berada pada pihak pembeli (nasabah). Bank hanya menanggung risiko sebelum barang diserahkan, seperti risiko kepemilikan barang saat masih dalam proses pengadaan (Muhardi & Hasan, 2025). Model ini membuat Murabahah lebih sederhana dalam implementasi, tetapi mengalihkan risiko aset secara lebih cepat kepada nasabah.

Dari sisi pembagian risiko, IMBT menerapkan konsep *risk sharing* yang lebih seimbang karena risiko aset dibagi berdasarkan fase kepemilikan. Pada tahap awal hingga akhir masa sewa, risiko kepemilikan tetap berada pada bank, sedangkan nasabah hanya menanggung risiko penggunaan aset, seperti biaya operasional dan pemeliharaan ringan sesuai perjanjian (Siregar & Siregar, 2023). Hal ini menjadikan IMBT lebih dekat dengan prinsip keadilan dalam keuangan syariah karena risiko tidak langsung dibebankan kepada satu pihak saja.

Berbeda dengan IMBT, Murabahah cenderung menerapkan pola *risk transfer* yang lebih dominan. Setelah akad jual beli disepakati dan barang diserahkan, risiko kerusakan atau kehilangan aset sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah. Hal ini menyebabkan Murabahah lebih banyak digunakan dalam praktik perbankan syariah karena memiliki tingkat kepastian arus kas yang lebih tinggi bagi bank, meskipun dari sisi risiko lebih berat ditanggung nasabah (Winda & Rifa'i, 2017).

Namun demikian, IMBT memiliki tantangan dalam pembagian risiko karena kompleksitas struktur akad yang menggabungkan sewa dan perpindahan kepemilikan. Penelitian menunjukkan bahwa adanya dua akad dalam satu transaksi menuntut kejelasan kontrak dan pemisahan tanggung jawab risiko secara rinci agar tidak terjadi ketidakpastian hukum (*gharar*) (Pratiwi & Sholihah, 2026). Oleh karena itu, implementasi IMBT membutuhkan pengelolaan risiko yang lebih ketat dibanding Murabahah.

Secara keseluruhan, dapat disimpulkan bahwa IMBT menawarkan model kepemilikan aset yang lebih fleksibel dengan pembagian risiko yang lebih proporsional antara bank dan nasabah, sedangkan Murabahah memberikan kepastian kepemilikan yang lebih cepat namun dengan transfer risiko yang lebih besar kepada nasabah. Perbedaan ini menunjukkan bahwa IMBT lebih sesuai untuk pembiayaan berbasis aset jangka panjang, sedangkan Murabahah lebih efektif untuk pembiayaan konsumtif yang membutuhkan kepastian transaksi yang sederhana dan cepat.

3. Efektivitas Akad IMBT dan Murabahah dalam Perspektif Syariah dan Kebutuhan Nasabah

Efektivitas akad IMBT dan Murabahah dalam perspektif syariah pada dasarnya diukur dari sejauh mana kedua akad tersebut mampu memenuhi prinsip keadilan (*'adl*), kejelasan transaksi (*transparency*), serta kesesuaian dengan maqashid syariah. Dalam praktik perbankan syariah, Murabahah menjadi akad yang paling dominan karena dinilai lebih sederhana dan memberikan kepastian margin keuntungan bagi bank maupun nasabah. Namun, beberapa studi menunjukkan bahwa efektivitas syariahnya masih diperdebatkan karena praktiknya sering menyerupai pembiayaan konvensional berbasis bunga dengan skema margin tetap (Humaira et al., 2025).

Dari sisi kepatuhan syariah, IMBT dianggap lebih mendekati prinsip *risk-sharing* karena terdapat pemisahan yang jelas antara akad sewa dan perpindahan kepemilikan di akhir kontrak. Hal ini membuat IMBT lebih fleksibel dalam memenuhi aspek keadilan kontraktual karena risiko kepemilikan tetap berada pada lembaga keuangan selama masa sewa berlangsung. Penelitian menunjukkan bahwa struktur ini lebih sesuai dengan prinsip fiqh muamalah karena tidak terjadi perpindahan kepemilikan secara instan yang berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan risiko (Nurbaidah et al., 2025).

Namun demikian, Murabahah tetap dinilai efektif dari sisi operasional dan kebutuhan nasabah karena memberikan kepastian cicilan sejak awal. Dalam perspektif kebutuhan nasabah, kepastian pembayaran ini menjadi faktor utama yang meningkatkan minat terhadap produk pembiayaan syariah, terutama pada sektor konsumtif seperti pembelian rumah atau kendaraan. Studi menunjukkan bahwa transparansi margin di awal menjadi salah satu keunggulan Murabahah dalam meningkatkan kepercayaan nasabah terhadap bank syariah (Farham et al., 2026) .

Di sisi lain, efektivitas IMBT dalam memenuhi kebutuhan nasabah terletak pada fleksibilitas struktur pembiayaan jangka panjang. Nasabah dapat memanfaatkan aset terlebih dahulu melalui mekanisme sewa sebelum akhirnya memiliki aset tersebut secara penuh di akhir periode akad. Model ini dianggap lebih adaptif untuk kebutuhan pembiayaan jangka panjang seperti KPR syariah karena memberikan ruang negosiasi dan pengelolaan risiko yang lebih dinamis (Danambar et al., 2024) .

Dari perspektif maqashid syariah, IMBT lebih unggul dalam aspek perlindungan harta (*hifz al-mal*) karena risiko kepemilikan tidak langsung dialihkan kepada nasabah. Sebaliknya, Murabahah lebih unggul dalam aspek kemudahan transaksi dan efisiensi pasar karena struktur akadnya yang sederhana dan mudah diterapkan di lembaga keuangan modern. Oleh karena itu, efektivitas kedua akad sangat bergantung pada tujuan pembiayaan dan karakteristik kebutuhan nasabah itu sendiri (Rejeki & Subhan, 2025) .

Namun, dalam praktiknya, efektivitas syariah Murabahah sering dikritik karena adanya kecenderungan *benchmarking* margin terhadap suku bunga konvensional. Hal ini menimbulkan persepsi bahwa Murabahah tidak sepenuhnya terlepas dari sistem bunga, meskipun secara akad telah sesuai dengan ketentuan DSN-MUI. Kondisi ini menunjukkan adanya gap antara kepatuhan administratif dan substansi syariah yang masih menjadi tantangan dalam implementasi perbankan syariah modern (Nurbaidah et al., 2025) .

Secara keseluruhan, dapat disimpulkan bahwa IMBT lebih efektif dalam perspektif syariah substantif karena lebih kuat dalam aspek keadilan risiko dan kepemilikan bertahap, sedangkan Murabahah lebih efektif dalam memenuhi kebutuhan nasabah dari sisi kemudahan, kepastian, dan efisiensi transaksi. Kombinasi keduanya menunjukkan bahwa efektivitas akad tidak hanya ditentukan oleh kesesuaian syariah, tetapi juga oleh tingkat penerimaan pasar dan kebutuhan praktis nasabah dalam sistem keuangan modern.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa akad Murabahah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) dalam pembiayaan kepemilikan rumah memiliki perbedaan yang signifikan baik dari aspek mekanisme, kepemilikan aset, maupun pembagian risiko. Murabahah lebih menekankan pada akad jual beli dengan kepastian harga dan angsuran tetap, sehingga memberikan kemudahan, transparansi, serta efisiensi dalam implementasi pembiayaan dan lebih dominan digunakan dalam praktik perbankan syariah. Sementara itu, IMBT menggunakan mekanisme sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan, sehingga lebih mencerminkan prinsip pembagian risiko (*risk sharing*) karena aset tetap dimiliki bank selama masa sewa berlangsung. Dengan demikian, Murabahah lebih unggul dalam aspek kepastian dan kemudahan transaksi, sedangkan IMBT lebih unggul dalam aspek keadilan dan kesesuaian prinsip syariah substantif.

Oleh karena itu, disarankan agar lembaga keuangan syariah tidak hanya berfokus pada penggunaan akad Murabahah, tetapi juga mengembangkan dan mengoptimalkan IMBT sebagai alternatif pembiayaan rumah yang lebih berorientasi pada prinsip keadilan syariah. Selain itu, diperlukan peningkatan literasi dan pemahaman nasabah mengenai perbedaan karakteristik kedua akad agar keputusan pembiayaan tidak hanya

didasarkan pada besaran angsuran, tetapi juga pada pemahaman akad secara menyeluruh. Penelitian selanjutnya juga disarankan untuk melakukan kajian empiris berbasis data lapangan guna mengukur efektivitas kedua akad dari sisi kepuasan nasabah, risiko pembiayaan, dan kinerja perbankan syariah secara lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

- Alif, M. (2025). Implementasi pelaksanaan akad murabahah dalam mekanisme kepemilikan rumah berdasarkan regulasi perbankan syariah. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik*, 2(3), 172-178.
- Apriyani, D. D., Salsabila, K., Maharani, N., Sartika, N., Nurhilda, S., Napsiah, S. K., & Berutu, S. A. (2025). Perbandingan Solusi Antara Bank Syariah dengan Akad IMBT dan KPR Syariah dengan Akad Murabahah Jika Terjadi Wanprestasi. *PEMA: Jurnal Pendidikan Dan Pengabdian Kepada Masyarakat*, 5(3), 60-66. <https://doi.org/10.56832/pema.v5i3.1562>
- Danambar, M. C., Jemadu, Y. J. M., & Setiady, T. (2024). Tinjauan Yuridis dan Normatif: Optimalisasi Akad Murabahah dalam Perbankan Syariah Berdasarkan Undang- Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 9(3). <https://doi.org/10.30651/jms.v9i3.23244>
- Farham, A. M., Mahsyar, M., Satar, M., Said, Z., & Aris, A. (2026). PENERAPAN PRINSIP SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH DI INDONESIA: SUATU KAJIAN KEPUSTAKAAN PERSPEKTIF HUKUM MUAMALAH. *Ekonomika Sharia: Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Ekonomi Syariah*, 11(2), 305-325. <https://doi.org/10.36908/esha.v11i2.1781>
- Hakim, M.V. and Nurhayati, N., 2025. Implementation of the Ijarah Muntahiyah Bittamlik Contract in Islamic Banking: Benefits and Challenges (Case Study on Bank Syariah Indonesia). *Research Journal of Finance and Accounting*, 16(10). <https://doi.org/10.7176/RJFA/16-10-01>
- Humaira, D. N., Syafitri, F., Tumangger, S. H., & Harahap, M. I. (2025). Analisis Efektivitas Pembiayaan Murabahah Dalam Meningkatkan Profitabilitas Bank Syariah Di Indonesia. *INTERNATIONAL, Journal of Sharia Business Management*, 4(4), 57-70.
- Ingka, H., Ridwan, M., Mustamin, S. W., & Mustika, M. (2024). Financing Credit Home Ownership Through Contract Murabahah in Sharia Financial Institutions. *ASAS Учредители: Raden Intan State Islamic University of Lampung*, 16(1).
- Moch Novi Rifa'i, W. I. P. (2017). Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi. *Falah: Jurnal Ekonomi Syariah*, 2(2), 157-176. <https://doi.org/10.22219/jes.v2i2.5103>
- Muhardi, S., & Hasan, Z. (2025). Comparative Analysis Of Financing Schemes Through Ijarah Muntahiya Bittamlik With Murabahah In Indonesian Islamic Banking. *Prosiding Keislaman Dan Sains*, 1(1), 306-314. Retrieved from <https://ojs.diniyah.ac.id/index.php/pdp/article/view/1475>
- Nurbaidah, S. U., Hidayah, N., & Muhajirin, M. (2025). Evaluation of the substance of consumptive murabahah: Maqāsid perspectives, regulation, and sharia accounting. *Journal of Contemporary Accounting*, 7(2), 89-96. <https://doi.org/10.20885/jca.vol7.iss2.art2>
- Putri, I. F., Alawi, T., & Putri, P. A. (2025). Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Tangerang Ciledug : The mechanism of using the Murabahah contract in financing home ownership at PT. Bank Syariah Indonesia KC Tangerang Ciledug. *Jurnal Manajemen Ekonomi Dan Akuntansi*, 2(3), 600-605. <https://doi.org/10.63921/jmaeka.v2i3.469>
- Rejeki, S., & Subhan, M. (2025). Analisis Hukum Islam Tentang Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah. *JURNAL EKONOMI BISNIS DAN KEWIRAUSAHAAN*, 14(1), 1-9.

<https://doi.org/10.47942/iab.v14i1.1852>

Siregar, F. S., & Siregar, S. (2023). Prinsip-Prinsip Akuntansi Syariah Pada Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT): Pendekatan Manajemen Risiko Dalam Konteks Keuangan Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi, Sosial & Humaniora*, 5(03), 63-68.

Wahyu Eka Pratiwi, S., & Sholihah, S. (2026). Juridical Analysis and Implementation of Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) Contracts in Sharia Banking: An Overview of the Elements, Anatomy of the Contract, and Legal Basis. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 11(2).
<https://doi.org/10.30651/jms.v11i2.30967>