

**PENERAPAN SKEMA PEMBIAYAAN *IJARAH*
MUNTAHIYAH BITTAMLIK (IMBT) PADA PROYEK KERJA
SAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA
(STUDI KASUS PROYEK PRESERVASI JALAN LINTAS
TIMUR SUMATERA DI PROVINSI RIAU OLEH PT. ADHI
JALINTIM RIAU)**

TESIS

**SAMSUL RIZAL
246201718008**



**UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
POGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI
JAKARTA**

2026

**PENERAPAN SKEMA PEMBIAYAAN *IJARAH*
MUNTAHIYAH BITTAMLIK (IMBT) PADA PROYEK KERJA
SAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA
(STUDI KASUS PROYEK PRESERVASI JALAN LINTAS
TIMUR SUMATERA DI PROVINSI RIAU OLEH PT. ADHI
JALINTIM RIAU)**

**SAMSUL RIZAL
246201718008**

Tesis Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Magister Akuntansi

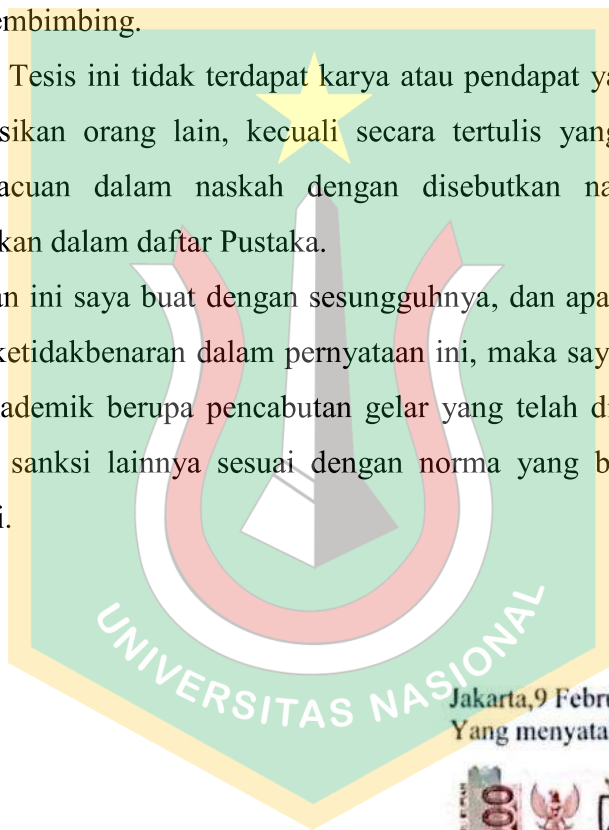


**UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
POGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI
JAKARTA
2026**

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik Magister, baik di Universitas Nasional maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, dengan arahan Pembimbing.
3. Di dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis yang jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.



Jakarta, 9 Februari 2026
Yang menyatakan,



Samsul Rizal
NPM 246201718008

TANDA PERSETUJUAN TESIS

**PENERAPAN SKEMA PEMBIAYAAN *IJARAH*
MUNTAHIYAH BITTAMLIK (IMBT) PADA PROYEK KERJA
SAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA
(STUDI KASUS PROYEK PRESERVASI JALAN LINTAS
TIMUR SUMATERA DI PROVINSI RIAU OLEH PT. ADHI**

JALINTIM RIAU)

Tesis ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Program Studi Magister Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Nasional.

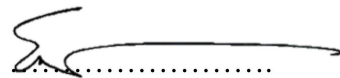
Jakarta, 9 Februari 2026

NAMA

TANDA TANGAN

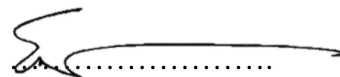
**KETUA PROGRAM
STUDI**

**Dr. Erwin Indriyanto, S.E.,
M.Si., Ak., C.A., C.T.A.**



PEMBIMBING

**Dr. Erwin Indriyanto, S.E.,
M.Si., Ak., C.A., C.T.A.**



TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS

Nama Mahasiswa : **Samsul Rizal**
Nomor Pokok Mahasiswa : 246201718008
Program Studi : Magister Akuntansi
Konsentrasi : Auditing
Judul Tesis : Penerapan Skema Pembiayaan *Ijarah*
Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Pada Proyek

Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (Studi Kasus Proyek Preservasi Jalan Lintas Timur Sumatera Di Provinsi Riau oleh PT. Adhi Jalintim Riau)

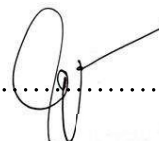
Telah selesai diperbaiki berdasarkan petunjuk dari Tim Penguji dalam Sidang Ujian Tesis pada tanggal 27 Februari 2026 sebagaimana tertulis dalam Berita Acara Ujian Tesis.

Jakarta, 11 April 2026

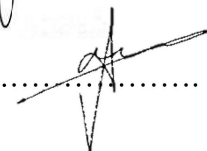


TANDA TANGAN

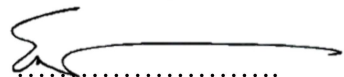
PENGUJI 1 **Dr. Bambang Subiyanto, S.E.,
M.Ak., C.P.A.**

.....


PENGUJI 2 **Dr. Arni Karina, S.E., M.Si.M.**

.....


PEMBIMBING **Dr. Erwin Indriyanto, S.E., M.Si.,
Ak., C.A., C.T.A.**

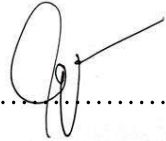
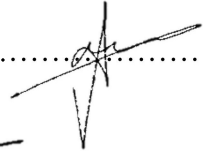
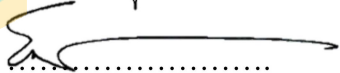
.....


HASIL UJIAN TESIS

Tesis yang ditulis oleh Samsul Rizal pada Program Studi Magister Akuntansi dengan judul Penerapan Skema Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Pada Proyek Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (Studi Kasus Proyek Preservasi Jalan Lintas Timur Sumatera Di Provinsi Riau oleh PT. Adhi Jalintim Riau).

Telah dipertahankan dihadapan penguji pada tanggal 27 Februari dan dinyatakan **L U L U S** dengan nilai **85 (A)** dan predikat Sangat Memuaskan.

Jakarta, 11 April 2026

	NAMA	TANDA TANGAN
PENGUJI 1	Dr. Bambang Subiyanto, S.E., M.Ak., C.P.A.	
PENGUJI 2	Dr. Arni Karina, S.E., M.SI.M.	
PEMBIMBING	Dr. Erwin Indriyanto, S.E., M.Si., Ak., C.A., C.T.A.	

ABSTRAK

Universitas Nasional

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi Magister Akuntansi

Tesis, 27 Februari 2026

- A. Nama : Samsul Rizal
B. NPM : 246201718008
C. Judul : PENERAPAN SKEMA PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK (IMBT) PADA PROYEK KERJA SAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA (STUDI KASUS PROYEK PRESERVASI JALAN LINTAS TIMUR SUMATERA DI PROVINSI RIAU OLEH PT. ADHI JALINTIM RIAU)
D. Jumlah Halaman : xvii + 93 halaman
E. Kata Kunci : KPBU, Pembiayaan Syariah, IMBT
F. Isi Singkat : Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan skema pembiayaan syariah *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) pada proyek Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) dengan mekanisme *Availability Payment* (AP), khususnya pada Proyek Preservasi Jalan Lintas Timur Sumatera di Provinsi Riau oleh PT. Adhi Jalintim Riau. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan analisis deskriptif terhadap data sekunder dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa skema IMBT mampu menjadi alternatif pembiayaan yang efektif dan efisien dengan menekankan prinsip keadilan, transparansi, serta pembagian risiko antara para pihak, sekaligus meningkatkan kolaborasi antara pemerintah, badan usaha, dan lembaga keuangan. Selain itu, penerapan skema ini juga didukung oleh kejelasan kontrak, regulasi yang kondusif, serta peran pemangku kepentingan dalam kerangka *Collaborative Governance*. Dengan demikian, IMBT memiliki potensi besar untuk mendukung pembiayaan infrastruktur berkelanjutan di Indonesia.
G. Referensi : 39 Buku + 29 Jurnal + 14 Website
H. Pembimbing : Dr. Erwin Indriyanto, S.E., M.Si., Ak., C.A., C.T.A.

ABSTRACT

Universitas Nasional

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi Magister Akuntansi

Thesis, 27 Februari 2026

- A. *Name* : Samsul Rizal
B. *NPM* : 246201718008
C. *Title* : Implementation of *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Financing Scheme in Public-Private Partnership (PPP) Project (Case Study of East Sumatera Cross-Island Road Preservation Project in Riau Province by PT Adhi Jalintim Riau)
- D. *Number of Page* : xvii + 93 halaman
E. *Keyword* : PPP, Sharia Financing, IMBT
F. *Content* : This study aims to analyze the implementation of the Islamic financing scheme *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) in Public-Private Partnership (PPP) projects using the Availability Payment (AP) mechanism, particularly in the national road preservation project in Riau Province by P.T Adhi Jalintim Riau. The research employs a qualitative approach with descriptive analysis based on secondary data and a case study method. The results indicate that the IMBT scheme serves as an effective and efficient financing alternative by emphasizing principles of fairness, transparency, and risk-sharing among stakeholders, while also enhancing collaboration between the government, private sector, and financial institutions. Furthermore, its successful implementation is supported by clear contractual arrangements, conducive regulatory frameworks, and the active role of stakeholders within a collaborative governance framework. Therefore, IMBT has significant potential to support sustainable infrastructure financing in Indonesia.
- G. *Reference* : 39 Books + 29 Journals + 14 Websites
H. *Under the guidance* : Dr. Erwin Indriyanto, S.E., M.Si., Ak., C.A., C.T.A.

PERNYATAAN HAKI

Hak Cipta Milik Universitas Nasional Tahun 2026

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruhnya karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumber.
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Universitas Nasional.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis dalam bentuk apapun tanpa seizin Universitas Nasional.

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER LUAR	i
COVER DALAM	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
TANDA PERSETUJUAN TESIS	iv
TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS	v
HASIL UJIAN TESIS.....	vi
ABSTRAKS	vii
ABSTRACT	viii
PERNYATAAN HAKI	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	12
1. Tujuan Penelitian	12
2. Kegunaan Penelitian	12
a. Kegunaan Teoritis.....	12
b. Kegunaan Praktisi.....	13
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. <i>Project Finance</i>	14
1. Pengertian dan Teori <i>Project Finance</i>	14
2. Karakteristik <i>Project Finance</i>	15
3. Struktur <i>Project Finance</i>	15
4. Keuntungan <i>Project Finance</i>	17
5. Kerugian <i>Project Finance</i>	19
6. Risiko dalam <i>Project Finance</i>	20

B. Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU)	21
1. Latar Belakang KPBU	21
2. Pengertian KPBU	23
3. Tujuan dan Manfaat KPBU	24
4. Tahapan Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha	24
5. Skema atau Model Kerjasama dalam KPBU.....	26
6. Pembayaran Dalam KPBU	28
C. Kelayakan Proyek	29
1. Evaluasi	29
2. Model -Model Evaluasi	31
a. Model <i>Goal Oriented Evaluation</i>	31
b. Model <i>Goal Free Evaluation</i>	32
c. Model <i>Formative Summative Evaluation</i>	32
d. Model Evaluasi <i>Context, Input, Proses, Product</i>	33
D. Pembiayaan KPBU Syariah	34
1. Akad Pembiayaan KPBU Syariah	34
2. Prinsip Dasar dalam Pembiayaan Perbankan	35
E. Hasil Penelitian yang menjadi Rujukan Penelitian	38
1. Penelitian Sulistyowarno <i>et al.</i> , (2024)	38
2. Penelitian Yusuf & Wibowo, (2024).....	39
3. Penelitian Adam <i>et al.</i> , (2023).....	39
4. Penelitian Bigwanto <i>et al.</i> , (2024)	40
5. Penelitian Nahdi <i>et al.</i> , (2024).....	41
6. Penelitian Ma <i>et al.</i> , (2023)	41
7. Penelitian Aulia & Mubarrok, (2023).....	42
8. Penelitian Kadang, (2022)	42
9. Penelitian Yesnat & Syathi, (2022)	43
10. Penelitian Akhmadi <i>et al.</i> , (2022).....	44
11. Penelitian Abdi Patu & Akhmadi, (2021)	44
12. Penelitian Maulana, (2021).....	45

BAB III METODE PENELITIAN	46
A. Kerangka Model Pemikiran	46
B. Jenis dan Sumber Data	49
1. Jenis Data.....	49
2. Sumber Data	49
C. Teknik dan Alat Pengumpulan Data	49
1. Teknik Pengumpulan Data	49
2. Alat Pengumpulan Data.....	50
D. Pertimbangan Etis	51
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	52
A. Profil PT Adhi Karya (Persero) Tbk	52
1. Sejarah PT Adhi Karya (Persero) Tbk.....	52
2. Visi dan Misi PT Adhi Karya (Persero) Tbk.....	53
3. Struktur PT Adhi Karya (Persero) Tbk.....	53
4. Keikutsertaan ADHI Dalam Proyek KPBU Preservasi Jalan Lintas Timur Sumatera di Provinsi Riau	55
B. Profil PT Adhi Jalintim Riau.....	56
1. Sejarah PT Adhi Jalintim Riau	56
2. Visi dan Misi PT Adhi Jalintim Riau	57
3. Struktur Organisasi PT Adhi Jalintim Riau.....	58
4. Ruang Lingkup Pekerjaan PT Adhi Jalintim Riau	58
C. Tahapan Perolehan Kontrak Proyek KPBU Preservasi Jalan Lintas Timur Sumatera oleh PT Adhi Jalintim Riau.....	60
D. Pembiayaan Syariah Dalam Proyek Infrastruktur.....	65
1. Keunggulan Skema Pembiayaan Syariah Dibandingkan dengan Skema Pembiayaan Konvensional	65
2. Skema IMBT sebagai Inovasi Pembiayaan Syariah	66
3. Peranan <i>Collaborative Governance</i> dalam Skema IMBT	69
E. Implementasi IMBT Pada Proyek KPBU AP Preservasi Jalan Lintas Timur Sumatera di Provinsi Riau	73

F. Realisasi Pelaksanaan Proyek KPBU AP dengan Skema IMBT pada PT. Adhi Jalintim Riau	77
BAB V PENUTUP	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran.....	85
C. Keterbatasan dan Saran Untuk Penelitian Lebih Lanjut	85
DAFTAR PUSTAKA	87
LAMPIRAN	94



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Perbedaan Pembiayaan Skema Konvensional dengan KPBU	5
Tabel 2.1 Risiko <i>Project Finance</i>	21
Tabel 2.2 Ringkasan Skema KPBU	27
Tabel 2.3 Prinsip Dasar Pembiayaan	36
Tabel 2.4 Perbandingan Prinsip Pembiayaan Perbankan Konvensional dan Syariah	37
Tabel 4.1 Perjanjian KPBU antara PJKP dengan BUP	61
Tabel 4.2 Skema Pendanaan PT. Adhi Jalintim Riau	73
Tabel 4.3 Posisi Keuangan PT. Adhi Jalintim Riau Per Desember 2025	75
Tabel 4.4 <i>Accounting Treatment</i> PT. Adhi Jalintim Riau	78
Tabel 4.5 Relisasi Laba/ Rugi PT. Adhi Jalintim Riau	79



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Alokasi Anggaran Infrastruktur dari APBN Tahun 2015 2024	47
Gambar 3.1 Kerangka Pemikiran	47
Gambar 3.2 Kerangka Model Pemikiran	48
Gambar 4.1 Struktur PT. Adhi Karya (Persero) Tbk.....	54
Gambar 4.2 Struktur Organisasi PT. Adhi Jalintim Riau	58
Gambar 4.3 Skema IMBT PT. Adhi Jalintim Riau	77

