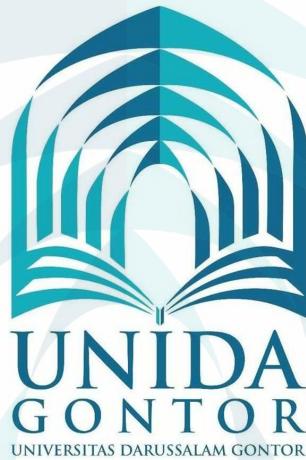


تحليل تطبيق عقد تمويل المراححة والعربون على برنامج بيع المنزل بالتقسيط الشرعية
(KPR) في بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) مدينة ماجيلانج وسولو

لاستيفاء متطلبات الحصول على درجة الماجستير في قانون المعاملات المالية



تقديمه الطالب:

توفيق إسماعيل

٤٤٢٠٢٣٨٣١٠٢٥

قسم قانون المعاملات المالية

كلية الدراسات العليا

جامعة دار السلام كونتور

١٤٤ / ٢٠٢٥

**تحليل تطبيق عقد تمويل المراححة والعربون على برنامج بيع المنزل بالتقسيط الشرعي
في بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) مدينة ماجيلانج وسولو (KPR)**

رسالة مقدمة للحصول على دجة الماجستير في قانون المعاملات المالية

إعداد:

توفيق إسماعيل

رقم التسجيل: ٤٤٢٠٢٣٨٣١٠٢٥

إشراف:

الأستاذ المشارك الدكتور ي. سوييتو عريف، I.M.S.I.

قسم قانون المعاملات المالية

كلية الدراسات العليا

جامعة دار السلام كونتور
UNIVERSITAS DARUSSALAM GONTOR

١٤٤٦ / ٢٠٢٥



**UNIDA
GONTOR**
UNIVERSITAS DARUSSALAM GONTOR
UNIVERSITAS DARUSSALAM GONTOR

Abstrak

Taufiq Ismail, 2025, "Analisis Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Dan Uang Muka ('Urbun) Pada Program Kredit Pemilikan Rumah syariah (KPR) di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) di Kota Magelang dan Solo.": Assoc. Prof. Dr. Drs. Y. Suyoto Arief, M.S.I

Kata kunci: Akad Murabahah, Pembiayaan, Evaluasi, Fiqh Muamalah.

Temuan mengenai produk bank syariah secara keseluruhan sampai saat ini masih belum sesuai dengan ketentuan syariah dan fiqh muamalah, salah satunya pada produk KPR Syariah. Salah satu permasalahan yang terjadi pada fenomena sekarang banyaknya nasabah yang memberikan uang muka atau uang tanda jadi kepada pihak developer selaku pemasok bank. Oleh karena itu peneliti mengambil posisi dalam penelitian ini dengan menempatkan fokus penelitian untuk mengkaji serta mengevaluasi permasalahan, dan solusi praktik uang muka pada KPR Syariah di Bank BTN Syariah dengan pendekatan '*Urbun* dan *Hamish Jiddiyah*. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kembali praktik akad murabahah dan uang muka dalam pembiayaan pada produk KPR Syariah di Bank BTN Syariah dan juga menganalisa kesyariahan akad murabahah pada produk KPR Syariah dan regulasi yang berlaku, studi kasus pada Bank BTN Syariah Magelang dan Solo. Adapun penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif, peneliti juga menggunakan model evaluasi CIPP bertujuan untuk mengetahui evaluasi mekanisme akad murabahah dalam pembiayaan KPR Syariah pada bank di atas. Pengambilan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Adapun peneliti menggunakan model triangulasi data untuk membangun justifikasi terhadap topik terkait. Sedangkan Aplikasi Atlas. Ti digunakan untuk mengoragnisir data penelitian.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa, Analisis fikih muamalah terhadap praktik akad murabahah dalam program pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) menunjukkan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah Islam. Namun, masih terdapat beberapa kekurangan dalam pelaksanaan akad murabahah. Misalnya, dalam beberapa kasus, bank belum sepenuhnya memiliki rumah sebelum melaksanakan akad murabahah. Selain itu, dalam proses pembayaran uang muka (arbun), pembayaran sering kali dilakukan langsung kepada pengembang. Praktik uang muka pada KPR Syariah di Bank BTN Syariah, apabila ditinjau dari perspektif Hamish jiddiyah, maka praktik panjar atau uang muka di bolehkan sesuai syariat Islam dengan melalui empat syarat yang telah di sebutkan di atas Dalam praktiknya masih terdapat syarat yang belum terpenuhi oleh pihak developer yakni pada syarat yang ketiga dimana uang tanda jadi harus berstatus Amanah ditangan penjual, namun dalam praktiknya uang tanda jadi ini digunakan developer untuk biaya administrasi dan dianggap sebagai Amanah, yang berarti statusnya berubah menjadi kompensasi, sehingga tidak sesuai dengan konsep Amanah.

ملخص البحث

توفيق اسماعيل، ٢٠٢٥ ، تحليل تطبيق عقد في تمويل المرااحة والعربون على برنامج بيع المنزل بالتقسيط الشرعية (KPR) في بنك تابونجان نيجارا الشرعية (BTN Syariah) مدينة ماجيلانج سوراوا. المشرف: الأستاذ المشارك الدكتور ي. سوبوتو عريف، M.S.I.

الكلمات الرئيسية: عقد المرااحة، تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية (KPR)، التقويم، فقه المعاملات.

تشير النتائج المتعلقة بمنتجات البنوك الإسلامية بشكل عام حتى الآن أنها لا تزال غير متوافقة بأحكام الشريعة وفقه المعاملات، ومن بين هذه المنتجات تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية (KPR). إحدى المشكلات التي تظهر في الواقع الحالي هي قيام العديد من العملاء بدفع الدفعة المقدمة أو العربون إلى المطور العقاري باعتباره المورد للبنك. بناءً على ذلك، يتبنى الباحث في هذه الدراسة منهجية تركز على دراسة وتقييم الإشكاليات والحلول المتعلقة بممارسة الدفعة المقدمة في التمويل العقاري الإسلامي في بنك تابونجان نيجارا الشرعية (BTN Syariah)، وذلك من خلال مقاربة عقد العربون وهامش الجدية.

ويهدف هذا البحث إلى إعادة تحليل ممارسة الدفعة المقدمة في تمويل المرااحة ضمن منتج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية في بنك تابونجان نيجارا الشرعية (BTN Syariah)، بالإضافة إلى تحليل توافق عقد المرااحة مع أحكام الشريعة الإسلامية والتنظيمات المعمول بها، وذلك من خلال دراسة حالة في بنك تابونجان نيجارا الشرعية في ماجيلانج سوراوا. تعتمد هذه الدراسة على المنهج النوعي (الكيفي) باستخدام المقاربة الوصفية، كما يعتمد الباحث على نموذج التقييم CIPP بهدف تقييم آلية عقد المرااحة في تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية في البنك المذكور. يتم جمع البيانات من خلال المقابلات، واللاحظات الميدانية، وتحليل الوثائق، كما يعتمد الباحث على نموذج المثلثة (Triangulation) في تحليل البيانات لضمان المصداقية وبناء التبرير العلمي للموضوع المطروح. أما بالنسبة لتنظيم وتحليل البيانات، فيتم استخدام برنامج Atlas.Ti لتسهيل عملية تصنيف وتنظيم البيانات البحثية.

تشير نتائج هذه الدراسة إلى أن تحليل الفقه العلامي لتطبيق عقد المرااحة في برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية في بنك تابونجان نيجارا الشرعية ظهر التزاماً بمبادئ الشريعة الإسلامية. ومع ذلك، لا تزال هناك بعض النواقص في تنفيذ عقد المرااحة. المثال، لا يمتلك البنك المنزل بالكامل قبل تنفيذ عقد المرااحة. كذلك، في عملية العربون (الدفعة المقدمة)، يتم الدفع غالباً مباشرة إلى المطور العقاري. أما بالنسبة لممارسة العربون في تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية في بنك تابونجان نيجارا، فعند النظر إليها من منظور هامش الجدية، فإن هذه الممارسة مسموح بها وفقاً للشريعة الإسلامية بشرط استيفاء الشروط الأربع المذكورة سابقاً. ومع ذلك، لا يزال هناك شرط لم يتم استيفاؤه من قبل المطور العقاري، وهو الشرط الثالث، حيث يجب أن يكون مبلغ العربون في حكم الأمانة لدى البائع، ولكن في الواقع، يتم استخدام هذا المبلغ من قبل المطور لغطية تكاليف إدارية.

Postgraduate Program

كلية الدراسات العليا

تقرير المشرف

سعادة مدير كلية الدراسات العليا جامعة دارالسلام كونتور

بسم الله الرحمن الرحيم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الحمد لله رب العالمين، والصلوة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

بعد الاطلاع على الرسالة التي أعدته الطالب:

الاسم : توفيق إسماعيل

رقم التسجيل : ٤٤٢٠٢٣٨٣١٠٢٥

عنوان الرسالة : تحليل تمويل المراحة على برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعي (KPR) في بنك تابونجان
نيجاكار الشريعة (BTN Syariah) مدينة ماجيلانج وسولو

وافق المشرف على تقديمها إلى مجلس مناقشة رسالة الماجستير.

هذا، تفضلوا سعادتكم بقبول جزيل الشكر وفائق الاحترام.

جامعة دارالسلام كونتور، ٢ شعبان ١٤٤٦ هـ

١ فبراير ٢٠٢٥

المشرف،

الأستاذ المساعد الدكتور سوب Otto عارف، M.S.I

**UNIDA
GONTOR**
UNIVERSITAS DARUSSALAM GONTOR

رسالة تقرير لجنة المناقشة

قامت لجنة المناقشة الماجister في كلية الدراسات العليا جامعة دار السلام كونتور بإجراء

المناقشة في:

اليوم : السبت

التاريخ : ٢٥ فبراير ٢٠٢٣

فقررت بأن الطالب المذكورة أدناه:

الاسم الكامل : توفيق اسماعيل

القسم

رقم التسجيل : ٤٤٢٠٢٣٨٣١٠٢٥

عنوان الرسالة

تحليل تطبيق عقد في تمويل المراححة والعربيون على برنامج بيع المنزل
بالتقسيط الشرعية (KPR) في بنك تابونجان نيجارا الشرعية (BTN)
(Syariah) مدينة ماجيلانج وسولو

قد دفع عن رسالته أمام لجنة المناقشة وتقرر قبولها شرطا لنيل درجة الماجستير في علم العقيدة والفلسفة
الإسلامية.*

وت تكون لجنة المناقشة من السادة الأستاذة:

١. الأستاذ المشارك الدكتور ي. سويتو عريف، M.S.I. رئيساً ومشفراً (.....)
٢. الأستاذ المشارك الدكتور خير الأمم، S.H.I., M.Ec مناقشاً (.....)
٣. الأستاذ الدكتور يوليزار سنريكو، M.Ec مناقشاً (.....)
٤. الأستاذ المشارك الدكتور محمد غزالى، Ph.D, M.A, S.H. مناقشاً (.....)



جامعة دار السلام كونتور

UNIVERSITY OF DARUSSALAM GONTOR
Head Office: Postgraduate Building, University of Darussalam Gontor, Jl. Raya Siman, Ponorogo, East Java, Indonesia, 63471
Phone: (+62 823)-3649-0377, Website: <http://pps.unida.gontor.ac.id/>, Email: pascasarjana@unida.gontor.ac.id

Postgraduate Program

كلية الدراسات العليا

رسالة تقرير مدير الكليات الدراسات العليا

بسم الله الرحمن الرحيم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

وسلمت كلية الدراسات العليا بجامعة دار السلام كونتور إندونيسيا، الرسالة التي أعدته الطالب*: *

الاسم الكامل : توفيق اسماعيل

رقم التسجيل : ٤٤٢٠٢٣٨٣١٠٢٥

عنوان الرسالة

: تحليل تطبيق عقد في تمويل المراححة والعربون على برنامج بيع المنزل بالتقسيط الشرعية
(KPR) في بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) مدينة ماجيلانج وسولو

للحصول على درجة الماجستير في كلية الدراسات العليا قسم العقيدة والفلسفة الإسلامية، العام

الدراسي ١٤٤٦ هـ / ٢٠٢٥ م.

تحريراً بكونتور، ٢٥ فبراير ٢٠٢٥ م

٢٦ شعبان ١٤٤٦ هـ

عميد كلية الدراسات العليا،

UNIDA
GONTOR
UNIVERSITAS DARUSSALAM GONTOR

الأستاذ المشارك الدكتور محمد خالد مصلح، M.A

الإقرار

بسم الله الرحمن الرحيم

أنا الموقع أدناه:

الإسم الكامل

رقم التسجيل

عنوان الرسالة

: توفيق اسماعيل
٤٤٢٠٢٣٨٣١٠٢٥
: تحليل تطبيق عقد في تمويل المراقبة والعربون على برنامج بيع المنزل بالتقسيط الشرعية
(KPR) في بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) مدينة ماجيلانج وسولو

أقر بأن هذا البحث عمل أصيل لي وليس جزءا من الكتاب المنشور أو الرسائل الجامعية الأخرى. وإذا ثبت استقبلاً أن هذا البحث منتحل، أنا مستعد لتحمل المسؤولية وقبول أية عقوبات أكاديمية حسب ما تنصه لوائح الجامعة، ولن تكون المسؤلية على كلية الدراسات العليا جامعة دار السلام كونتور.

تحريراً بكونتور، ٢٦ شعبان ١٤٤٦ هـ

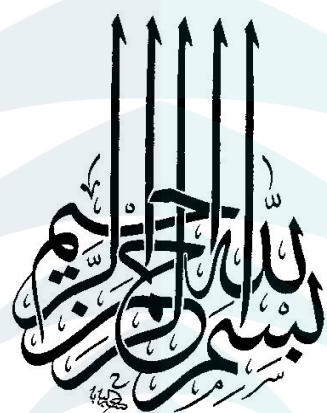
٢٥ فبراير ٢٠٢٥ م

صاحب الباحث،



(توفيق إسماعيل)

من هدي القرآن الكريم



قال الله تعالى:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مَنْكُمْ وَلَا
تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾ سورة النساء:

قال الله تعالى:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمْتَ بِسُؤَالِ نَعْجَنَتِكَ إِلَى نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَعْبُغُ بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا
الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصِّلَاحَتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ وَظَنَّ دَاؤُدُّ أَنَّهَا فَتَنَّهُ فَاسْتَغْفِرَ رَبَّهُ وَحَرَّ رَأِكَعاً وَأَنَابَ
﴿٢٤﴾ سورة ص:

UNIVERSITAS DARUSSALAM GONTOR

الإهداء

أهدي هذا البحث

إلى

معهد دارالسلام كونتور وجامعة دارالسلام كونتور

وإلي

والداي العزيزين، السيد مهاجر والستة دوسي رحمة، الذين ربوا صغيريا بالرفق
والرحمة وبكل صريحهما وبنصيحتهما وجهدهما إلى أن تكون ماعليه الآن، عسى أن
يتحقق لهما الآمل العالى والحياة السعيدة في الدين الدنيا والآخرة

وإيلككم يا من عاونتم بكل جهودكم في إتمام كتابة رسالتي،

UNIDA
GONTOR
...
(نسأل الله التوفيق والسلامة في الدنيا والآخرة)
UNIVERSITAS DARUSSALAM GONTOR

كلمة الشكر والتقدير

الحمد لله الذي أكملاليوم بالإسلام دينا وأتم نعمة المسلمين كافة، والصلوة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم أرسل الله نبيا ورسولا بشيرا ونذيرا وعلى آله وأصحابه والتابعين وتابعى التابعين هدايته ورمحته إلى يوم الدين يوم يبعث الله خلقه قياما.

وبعد، فبعون الله وحده تمت كتابة هذا البحث، وإنما لم يقدر الباحث على عملية هذا البحث إن لم يحصل على المساعدة من الغير مساعدة روحانية أم مادية، فلازم عليه أن يلقي حزيل الشكر وفائق الاحترام في هذه المناسبة إلى:

١. السادة رؤساء معهد دار السلام كونتور للتربية الإسلامية الحديثة، الأستاذ كياهى الحاج حسن عبد الله سهل والأستاذ كياهى الحاج أمل فتح الله زركشي والأستاذ كياهى الحاج أكرم ماريات، الذين أخلصوا وقاموا في الرتبية والتنظيم وبناء هذا المعهد.
٢. السادة رئيس جامعة دار السلام كونتور، الأستاذ الدكتور حامد فهمي زركشي الماجستير ووالدكتور عبد الحافظ بن زيد الماجستير والدكتور سitiawati بن لاوري الماجستير والدكتور خري الأمم الماجستير.
٣. فضيلة رئيس كلية الدراسات العليا، الدكتور محمد خالد مصلح الماجستير.
٤. فضيلة رئيس قسم قانون المعاملات المالية لكلية الدراسات العليا الدكتور شمسوري الماجستير ولكل من قام بالأعمال الإدارية والتعليمية في هذه الجامعة بما قد بذل جهدهم وأوقاتهم وأفكارهم وأعمالهم للرتبية والتعليم فيها.
٥. فضيلة المشرف الدكتور سويتو عارف، M.S.I الذي تفضل بالإشراف التام والمراجعة الدقيقة على هذا البحث وإرشاده وتعليمه ومدخلاته إلى أن يتم هذا البحث.
٦. أمي وأبي المحبوبان حفظهما الله الذين قد قاما بتربية وكفالتهم إلى أن يكون ما كان علي الآن، وأقاربهما الذين دفعوا داعيهم إلى في التعلم والحياة.

٧. زملائي الأعزاء خاصة الأستاذ حافظ زيك الدين والأستاذة في مكتب الشؤون الأكاديمية
حرم الثاني وماجيلانج وجميع إخوتي في كلية الدراسات العليا لقسم قانون المعاملات المالية
الذين يمدون أيديهم للمعونة المادية والمعنوية في إتمام هذا البحث.

هذا ونسأله الله عزّ وجلّ أن يوفر لهم خير الجازء والسعادة في الدنيا والآخرة وبالهدى وال توفيق، ونسأله
سبحانه وتعالى أن يجعل بحثنا خالصاً لوجهه الكريم وينفع للناس أجمعين. وصلى الله على سيدنا محمد
وعلى آلـه وصحبه وسلم.

جامعة دار السلام كونتور، ٢٦ شعبان ١٤٤٦ هـ

٢٥ فبراير ٢٠٢٥ م

الباحث

(توفيق إسماعيل)

٤٤٢٠٢٣٨٢١٠٢٥

UNIDA
GONTOR
UNIVERSITAS DARUSSALAM GONTOR