

## 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 المراجحة والعربون على برنامج بيع المنزل بالتقسيط الشرعية (KPR) في بنك تابونجان نيجارا الشرعية (BTN Syariah) مدينة ماجيلانج سورا. المشرف: الأستاذ المشارك الدكتور ي. سوبيتو عريف، M.S.I.

**الكلمات الرئيسية:** عقد المراجحة، 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 المورّد 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 المراجحة ضمن منتج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية في بنك تابونجان نيجارا الشرعية (BTN Syariah)، بالإضافة إلى تحليل توافق عقد المراجحة مع أحكام الشريعة الإسلامية والتنظيمات المعمول بها، وذلك من خلال دراسة حالة في بنك تابونجان نيجارا الشرعية في ماجيلانج سورا. تعتمد هذه الدراسة على المنهج النوعي (الكيفي) باستخدام المقاربة الوصفية، كما يعتمد الباحث على نموذج التقييم CIPP بهدف تقييم آلية عقد المراجحة 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 المراجحة 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 المراجحة. المثال، لا يمتلك البنك المنزل بالكامل قبل تنفيذ عقد المراجحة. 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.