

## الباب الأول

### المقدمة

#### ١,١. خلفية البحث

أحد أشكال لتوجيه الأموال إلى المجتمع هو بشكل التمويل، ومن الناحية العملية فإن التمويل في المؤسسة الإسلامية تستخدم على أساس المراجعة، وهو بيع وشراء السلع أو الكفاءة برأس المال بزيادة الربح المتفق عليه. تخطيط البيع والشراء بالمراجعة كأحد من أكثر الأنظمة الفقهية التي تمارسها البنوك الشرعية عموماً. واستخدم النبي محمد صلى الله عليه وسلم وأصحابه هذه المعاملة في كثير من الأحيان.<sup>١</sup> وتستخدم البنوك الشرعية عقد المراجعة لتوزيع تمويل قصير الأجل للمستخدمين لشراء السلع، مهما كان من أكتار المستخدم قد لا يستحق المال الكافي لدفع ثمنها. يعتمد أساس المراجعة في المؤسسة الشرعية على عنصرين رئيسيين: ثمن الشراء والتكاليف المرتبطة به، والاتفاق على الربح.<sup>٢</sup>

جاهر ديوان البنوك الشرعية التابعة لهيئة الخدمات المالية ٢٠١٥ (OJK) على أن هناك اختلافات بين عقد المراجعة في الفقه الكلاسيكي وفي الممارسة الفقهية في البنوك الحالية. يوضح عقد المراجعة في الفقه الكلاسيكي أن المراجعة في الفقه الكلاسيكي توضّح

---

<sup>١</sup> رهان لطيفي، صيغة العقود في تمويلات البنوك التشاركية عقد المراجعة نموذجاً، *المجلة الإلكترونية للأبحاث*

*القانونية*، ٢٠٢٠، العدد ٥، ص. ٨٣

<sup>٢</sup> Yuli Dwi Yusrani Anugrah, "Analisis Konsep Penerapan Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah", *Muhasabatuna : Jurnal Akuntansi Syariah*, Vol. 2, No. 2, 2020, hlm. 3.

أن معاملات المراجعة تتم نقدًا، بينما في الممارسة الفقهية البنوكية يمكن للعملاء إجراء عقود المراجعة بالتقسيط. والفرق الثاني هو أنه في الفقه الكلاسيكي جاهر على أن البائع يشتري السلع مباشرة من المنتج الذي يعيد بيعها بعد ذلك إلى المشتري الآخر. ولكن في الممارسة البنوك الإسلامية فإن البنك بصفته البائع ينوب عن المشتري (العميل) في شراء البضاعة بنفسه من المنتج، ثم يقوم البنك بتنفيذ العقد مع البنك عندما لا تكون الملكية واضحة.<sup>٣</sup>

ينقسم الشكل الاستهلاكي للتمويل إلى عدة أنواع من المنتجات التي يمكن تقديمها إلى العملاء، كمثل العقارات والمركبات وملكية المنازل. خاصة في تمويل ملكية المنزل أو المعروف باسم تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) هناك أنظمة تعاقدية مختلفة، بما في ذلك عقد الشراء والبيع (المراجعة)، وعقد الاستصناع، ثم عقد المشاركة المتناقصة، والإجارة المنتهية بالتملك.<sup>٤</sup>

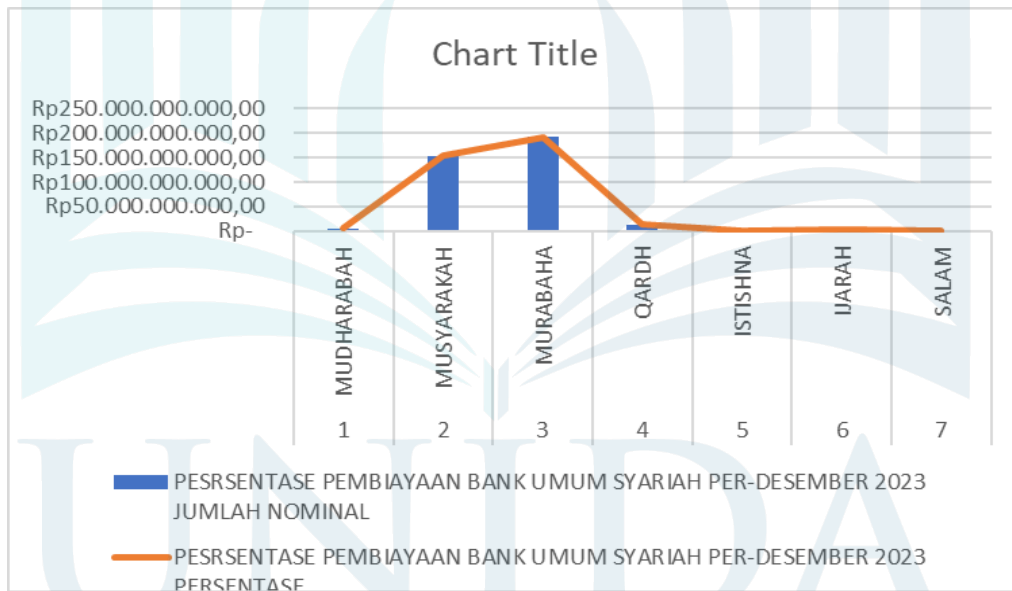
يمكننا أيضا العثور على عقود المراجعة في المؤسسات المالية الشرعية (LKS)، أحدها في منتجات برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) هو شكل من أشكال الخدمة التي طورها المؤسسات المالية الشرعية. تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) هو أحد

<sup>3</sup> Risky Sobari, Tuti Anggraini, and Nurul Inayah, "Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Syariah, Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan", *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, Vol. 5, No. 4, 2024, hlm. 2417.

<sup>4</sup> Hendra Karunia Agustine, Mualim, and Dede Irvan, "Akad Al-Musyarakah Al-Mutanaqishah pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan: Sebuah Tinjauan Fikih Muamalah Kontemporer", *Al Barakat - Jurnal Kajian Hukum Ekonomi syariah*, Vol. 3, No. 2, 2023, hlm. 95.

من منتجات التمويل التي تم تطويرها في الصناعة المصرفية، والتي تم تطويرها في البداية من قبل البنوك التقليدية. وبعد ذلك، تم اعتماد منتج بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) من قبل المصرفية الإسلامية التي أصبحت فيما بعد أحد من المنتجات التمويلية للبنوك الإسلامية مع تطبيق النظام المصرفي المزدوج الذي أدى إلى ظهور البنوك الإسلامية. ثم فيما يلي بيانات عن نسبة الطلب على تمويل المراجعة لدى البنوك التجارية الشرعية (BUS) اعتباراً من ديسمبر ٢٠٢٣.

رسم بياني رقم ١ نسبة تمويل المراجعة



مصدر: OJK, إحصائيات البنوك الشرعية<sup>٦</sup>

<sup>٥</sup>Ruslan Abdul Ghofur Juliana, Liky Faizal, "Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 4/DSN-MUI/2000 Tentang Murabahah Pada BMT di Provinsi Lampung", *Jurnal Al-Wasith: Jurnal Studi Hukum Islam*, Vol. 1, No. 2, 2016, hlm. 131.

<sup>٦</sup> Statistik Perbankan Syariah - Desember 2023 (ojk.go.id), Jakarta, 2023, 4 Maret 2024, pukul 09.30.

يوضح الرسم البياني أن الطلب على التمويل باستخدام مبدأ عقود المراجعة قد تطور ويحتل أعلى الدرجة. وهذا يدل على أن المجتمع لديه ثقة عالية في تمويل المراجعة في البنوك الإسلامية لأنه لا يحتوي على عناصر الربا.

وفقا لفهمي فوزي (٢٠١٧)، تفضل غالبية البنوك الشرعية في ماليزيا استخدام تسهيلات المراجعة لاستخدامها في شراء العقارات الجاهزة. السبب في أن مراجعة السلع أصبحت شائعة هو حقيقة أن المراجعة هي وسيلة سهلة وسريعة وموثوقة ومربحة وأرخص ومريحة وخالية من المخاطر لتنفيذ هذا النوع من المعاملات بشكل مريح في المكتب.<sup>٧</sup>

يفيد عقد المراجعة فوائد بسبب لين الممارسة لتسهيل هياكل التمويل والتحوط وصرف العملات. ولكن في الممارسة العملية، يواجه تمويل المراجعة المشاكل. هناك العديد من العوامل التي تؤدي إلى تمويل المراجعة، أحدها هو عامل البنك الداخلي.<sup>٨</sup> يمكن أن تحدث عوامل البنك الداخلية من سوء التحليل المالي، وفترات الدفع، والرقابة المصرفية غير الفعالة، واختيار المخاطر المنخفضة، ونقص الموارد المهنية في الصناعات ذات الصلة.<sup>٩</sup>

<sup>7</sup> Aishath Muneeza et al., "House financing: contracts used by Islamic banks for finished properties in Malaysia", *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, Vol. 11, No. 1, 2020, p. 168.

<sup>٨</sup> حداد محمد، إجراءات إبرام عقد المراجعة للأمر بالشراء دراسة قانونية و شرعية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد ٨ العدد ٢، ٢٠٢٣، ص. ٢٢.

<sup>9</sup> Muhammad Yaasiin Raya Citra Aulia Filanda, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kendaraan Bermotor", *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah*, Vol. 3, No. 3, 2022, hlm. 200.

وفي الوقت نفسه، في الممارسة العملية، ما زلنا نجد في كثير من الأحيان أن العقد الذي يستخدم غالبا لمنتجات برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) هو استخدام المراجعة ومشاركة متناقصة (MMQ). مع عقد المراجعة، يمكن للعملاء دفع التمويل على أقساط لن تتغير خلال فترة الاتفاقية (ثابت). بينما عقد مشاركة متناقصة هو اتفاق على ملكية الأصول (السلع) أو يتم تخفيض من أحد الطرفين بسبب الشراء التدريجي من قبل العميل.<sup>١٠</sup>

ومع ذلك، فإن البيان من قبل يتعارض مع نتائج البحوث السابقة، بأن المشاركة المتناقصة هو المفهوم المثالي لتمويل البيوت الشرعية. لهذا السبب، بالنسبة لعقد المشاركة المتناقصة، توجد فيه فوائد عديدة. يشجع هذا التمويل الشعور بالملكية المتبادلة بين البنوك والعملاء ويفيد فوائد أكبر لمقاصد الشريعة الإسلامية.<sup>١١</sup> يرى عبد الرزاق (٢٠٠٥) أن تمويل منزل باستخدام عقد المشاركة المتناقصة هو خيار للتمويل الشرعي لشراء منزل في ماليزيا بنسبة ب بيع بضمن الآجل. ونتائج البحث من قبل أيضا تناسب بتنفيذ التمويل بمبدأ المشاركة متناقصة في بنك نيجارا ماليزيا (BNM). بالإضافة إلى ذلك، قدمت شركة

<sup>10</sup> Rahmawaty, "Implikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Perbankan Syari'ah (Studi Peluang dan Resiko di Bank Mu'amalat Cabang Manado)", *Tasharruf: Journal Economics and Business of Islam*, Vol. 3, No. 2, 2019, hlm. 227.

<sup>11</sup> Hanudin Amin, Abdul Rahim Abdul-Rahman, and Dzuljastri Abdul-Razak, "An integrative approach for understanding Islamic home financing adoption in Malaysia", *International Journal of Bank Marketing*, Vol. 31, No. 7, 2013, hlm. 73.

الكويت للتمويل أيضا هذا المنتج ليتم تطبيقه على التمويل السكني الشرعي.<sup>١٢</sup> تناسب  
البيان أيضا مع البحوث التي بحثها كيفن لوك (٢٠١٧) بأن المشاركة المتناقصة مفضلة  
بشكل كبير على BBA لأنها أكثر جاذبية من الناحية المفاهيمية في نظر الشريعة. كما أثبت  
أن عقد مشاركة متناقصة أنها أكثر تنافسية مقارنة بعقود القروض السكنية التقليدية لأنها  
أسهل في الفهم وأكثر شفافية.<sup>١٣</sup>

وأوضح علم أسادوف في بحثه (٢٠١٥) أن عقد المشاركة المتناقصة في ماليزيا لا  
يزال يُعتبر منتجًا عالميًا يُطبَّق في تمويل الإسكان بسبب سهولته ومستوى مخاطره المنخفض.  
كما أن هناك عددًا قليلًا فقط من البنوك التي تقدم تمويل المشاركة المتناقصة في مجالات  
أخرى غير تمويل الإسكان.<sup>١٤</sup>

ويعطي البرنامج الذي يستخدم عقد مشاركة متناقصة الأولوية للتعاون بين العملاء  
والبنك. يعمل البنك والعميل كشركاء أولاً لشراء المنزل، ثم يقوم العميل بتأجير المنزل حتى

<sup>12</sup> Hanudin Amin et al., "Is the Theory of Planned Behaviour Valid for Islamic Home Financing?," *MPRA (Munich Personal RePEc Archive)*, No. 43179, 2009, p. 3.

<sup>13</sup> Kevin Loke Ke Wei and Hassanudin Mohd Thas Thaker, "A qualitative inquiry into Islamic home financing: evidence from Malaysia", *Qualitative Research in Financial Markets*, Vol. 9, No. 2, 2017, p. 147.

<sup>14</sup> Alam Asadov et al., "Musharakah Mutanaqisah Home Financing : Issues in Practice", *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, vol. 6, 2015, p. 12.

يصبح رسميا ملكا كاملا للعميل بعد إتمام دفع الإيجار حتى الموعد النهائي مناسباً للاتفاق الأولى بين الطرفين.<sup>١٥</sup>

بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) هي واحدة من المؤسسات المالية الشرعية التي تقدم برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) القائمة على الشريعة الإسلامية. أهدف بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) هو تنفيذ هذا كمنتج المتفوق في الصناعة المصرفية الإسلامية.<sup>١٦</sup> مع زيادة ثقة المجتمع بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah)، كبنك المتفوق في تمويل الإسكان، يتمتع بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah)، أيضا بنزاهة عالية في تطوير الإسكان في إندونيسيا. برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) هو تمويل ملكية المنازل الممنوحة للعملاء في شكل منازل ومحلات تجارية وشقق. في هذا منتج، طبق بنك بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) العقود المتنوعة، أحدها المراجعة، وهي شراء وبيع البضائع عن طريق تحديد سعر

<sup>15</sup> Agung Maulana Hidayat, Neneng Nurhasanah, and Mohamad Andri Ibrahim, "Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah ( KPR ) Dengan Metode AHP ( Studi pada Bank Negara Indonesia Syariah Kantor Cabang Buah Batu )", *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, 2018, hlm. 475.

<sup>16</sup> Dharma Yusuf, "Tinjauan Hukum islam terhadap Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Bersubsidi (Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Bandung)", *Proceeding of Management*, Vol. 8, No. 2, 2021, hlm. 1159.



الشراء للعميل. يدفعها العميل بسعر أعلى كربح (ربح). يسمى منتج برنامج تمويل بيع

المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) الذي يطبق مبدأ عقد المراجعة<sup>17</sup> KPR BTN Platinum iB.

واستنادا إلى بيانات إحصاءات الخدمات المصرفية الشرعية، يستمر التمويل القائم

على المجالات التجارية وغير التجارية للمستفيدين من تمويل البنك التجاري الشرعي لملكية

المنزل السكنية لمدة ٤ سنوات متتالية في الزيادة.<sup>1٨</sup>

رسم بياني رقم ٢ اتجاهات التمويل المنازل الشريعة ٢٠٢٠-٢٠٢٣



مصدر: OJK, إحصائيات البنوك الشريعة

فرص البنك في اكتساب العملاء، وخاصة في منتج تمويل بيع المنزل بالتقسيط

الشريعة (KPR) في مدينة سولو، جاوة الوسطى، من عدد سكانها البالغ حوالي ٥٢٨,٠٤٤

<sup>17</sup> Fajar Sodik, "Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan PPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCPS Pekalongan)", *Itisadie: Journal Of islamic Banking and Shariah Economy*, Vol. 3, No. 1, 2023, hlm. 33.

<sup>18</sup> Statistik Perbankan Syariah - DESEMBER 2023.pdf (ojk.go.id), Jakarta, 2023, tanggal 4 Maret 2024, pukul 10.15



نسمة اعتباراً من عام ٢٠٢٣، وفي مدينة ماجيلانج تصل الى ١,٣٣٠,٦٥٦ سكان.<sup>١٩</sup>

بهذه الطريقة، فإن الفرص التي تتمتع بها بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah)، كبيرة جداً. بزيادة عدد سكان في مدينة سولو وماجيلانج حضر بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) لتعطي الحل بهذا برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR).<sup>٢٠</sup>

في أنشطة التمويل باستخدام عقود المراجعة، يجب على الخدمات المصرفية الإسلامية تأكيد أن تنفيذ التمويل يتوافق مع الشريعة الإسلامية على كما المنصوص عليه في عدد من أحكام الشريعة الإسلامية، بما في ذلك فتوى DSN MUI. من الناحية العملية، يحظى عقد تمويل المراجعة في برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) بشعبية كبيرة بين المجتمع مع تنفيذ النظام الذي تم تنفيذه. ولكن في الواقع، لا يزال هناك المشاكل يحدث في هذا منتج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR).<sup>٢١</sup>

كمثل في نتائج البحث سعدية (٢٠٢١) أن البنوك الإسلامية تطلب في تنفيذها من العملاء شراء سلع أو يقوم البنك بإعطاء المال مباشرة للعملاء، بحيث لا تكون هناك معاملات حقيقية بل اقتراض المال فقط مع الإضافة، وليس شراء وبيع السلع على الرغم

<sup>19</sup> <https://jateng.bps.go.id/indicator/12/766/1/jumlah-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-jawa-tengah.html>, 17 Juli 2024, Pukul 21.23 WIB.

<sup>20</sup> Fajrul Ilmi, "Implementasi Asas Kesetaraan Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada Kpr-Btn Ib Di BTN Syariah Cabang Banjarmasin", *Shar-E: Jurnal Kajian Ekonomi Hukum Syariah*, Vol. 6, No. 2, 2020, hlm. 54.

<sup>21</sup> Nasrul Amanu, "Kajian Fiqih Berbasis Margin Murabahah dan Kaitannya Dengan Risiko Reputasi", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 7, No. 1, 2021, hlm. 501.

أن هذا شرط مطلق لعقد المراجعة.<sup>٢٢</sup> سوى ذلك فإن المشكلة التي حدثت، بعد معاملة مع المطور، قامت شهادة ملكية المنزل على الفور بتغيير الاسم إلى العميل، بينما أصبح العميل في ذلك الوقت ممثلاً للبنك وفقاً للشرعة الإسلامية يمكن القول إنه بطيل وسيحتوي على عنصر الربا.<sup>٢٣</sup> كما تم تفسير مشكلة تمويل المراجعة من خلال (فضل الرحمن، ٢٠٢١)، أن الإحصائيات القانونية لشراء وبيع المراجعة في قروض ملكية المنازل الشرعية لا تزال تحتوي على الغرر. إن وجود غرامات متأخرة وإعادة هيكلة يجعل العملاء يدفعون تكلفة أساسية أكبر مما تم الاتفاق عليه، وهو في جوهره ربا الجاهلية.<sup>٢٤</sup>

إضافةً إلى ذلك، فإن أحد المشاكل التي تحدث في تمويل المراجعة تكمن في مسألة الدفعة المقدمة (العربون) في بيع السلع، حيث إن استخدام المال كعلامة للدفع يعتمد على وجود الاتفاقية أو عدمها. لأنَّ بشكل عام في عقد البيع، يُقدّم البائع عادةً الدفعة المقدمة (العربون) إلى المشتري.<sup>٢٥</sup> ومن العادات الشائعة في المجتمع أن يقوم الطرف الأول بصفته

<sup>22</sup> Safika Maranti dan Zulfatus Sadiyah, "Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murobahah dan Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN-MUI ( Studi Kasus pada bank Muamalat ke Surakarta )", *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 2, No. 1, 2021, hlm. 131.

<sup>23</sup> Yusuf, "Tinjauan Hukum islam terhadap Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Bersubsidi (Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Bandung)".

<sup>24</sup> Rizky Fadlurrahman, "Konsep Murabahah dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Syariah Surakarta", *Journal of Law, Society, and Islamic Civilization*, vol. 8, no. 1 (2021), hlm. 39.

<sup>25</sup> Anwar Junaidi, "Tamwil Bi Al-Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah: Analisis Fatwa No.84/DSN-MUI/XII/2012, PSAK 102,105 dan Pedoman OJK", *Indonesian Research Journal on Education Web*, vol. 4, no. 3, 2024, hlm. 1228.

مالك السلعة بتقديم الدفعة المقدمة أو العربون، حيث يطلب دفع العربون مسبقاً، أو يطلب جزءاً من الثمن ليتم دفعه في البداية من الطرف الثاني باعتباره المشتري. كما يمكن أن يحدث العكس، حيث يقوم الطرف الثاني بتقديم الدفعة المقدمة طواعيةً للطرف الأول كالتزام منه بإتمام البيع أو إجراء الصفقة.<sup>26</sup>

توجد عدة مشكلات في تطبيق الدفعة المقدمة كما هو موضح أعلاه، لا سيما في تمويل المراجعة في تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR). توجد عدة مشكلات في تطبيق الدفعة المقدمة كما هو مذكور أعلاه، خاصة في تمويل المراجعة ضمن نظام تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR). كما ورد في بحث تاتان (٢٠١٩)، كما الواقع، لا تمتلك العديد من البنوك وحدات السكن ولا ترغب في شرائها مسبقاً، مما يضطر العميل إلى إظهار جديته في رغبته في الوحدة السكنية من خلال دفع الدفعة المقدمة (Down Payment) إلى مالك العقار (المطور العقاري). وهذا المفهوم يتعارض بوضوح مع مبادئ الشريعة الإسلامية ومع التعريف الصحيح لعقد المراجعة ذاته. بالإضافة إلى ذلك، كما ذكر في بحث مودودي (٢٠١٧)، تحدث مشكلة أخرى عندما لا يستمر المشتري في إتمام الصفقة، فبعد محاولة التواصل معه، يصبح مبلغ رسوم الحجز ملكاً للمطور ويتم إعادة عرض الوحدة للبيع. ثم،

<sup>26</sup> Muhammad Nabhani and Syukron, "Tinjauan Fikih dan Dampak Ekonomi Jual-Beli Tawaruk", *Jurnal At-Tahdzib*, vol. 10, no. 2 (2022), hlm. 42.

وفقاً لما ورد في دراسة ليستيان (٢٠٢١)، فإن تطبيق الدفعة المقدمة في تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) في بنك BNI الشريعة ببيكاسي لا يزال من عدم الوضوح فيما يتعلق بوضع الدفعة المقدمة في حالة عدم استمرار العميل في إتمام الصفقة، وهل تصبح المبلغ بالكامل ملكاً للبنك أم يتم إرجاعه وفقاً للخسائر التي تكبدها البنك؟<sup>٢٧</sup> ومن خلال الدراسات السابقة، لم يتم التطرق بوضوح إلى حكم العربون أو الدفعة المقدمة في تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) وفقاً لمنظور بيع العربون وهامش الجدية. لذلك، هناك حاجة إلى بحث معمق حول تطبيق الدفعة المقدمة في نظام التمويل العقاري الإسلامي، حيث يركز الباحث في دراسته على بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah).

بناءً على تفسير فتوى هيئة الشريعة الوطنية لهيئة علماء إندونيسيا رقم: DSN-/١٣-DSN/MUI/٢٠٠٠ عن الدفعة المقدمة (العربون) في المراجعة، فقد أوضحت أنه في عقد تمويل المراجعة، يجوز للمؤسسة المالية الإسلامية (LKS) أن تطلب دفعة مقدمة أو العربون إذا اتفق الطرفان على ذلك. ويُحدد مقدار الدفعة المقدمة بناءً على الاتفاق المتبادل. وإذا قام العميل

<sup>27</sup> Listian Ahmad and Tri Sulistiana, "Analisis Uang Muka Dalam Akad Murabahah Pada Kredit Pemilikan Rumah (Studi Pada BNI Syariah KCP JABABEKA Cikarang Bekasi)", *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*, vol. 6, no. 01, 2021, hlm. 63.

بالغاء عقد المراجعة، فإنه يجب عليه تعويض المؤسسة المالية الإسلامية من تلك الدفعة

المقدمة.<sup>٢٨</sup>

هذا ما سيقوم الباحث بتحليله بشكلٍ أعمق، لأنه مع ازدياد المشكلات التي تحدث في المعاملات، لا سيما في تطبيق الدفعة المقدمة أو العربون، فإنه من الضروري إجراء تقييم لضمان أن تبقى الممارسات المتبعة متوافقة مع الضوابط الشرعية. بالإضافة إلى ذلك، يهدف هذا التحليل إلى تصحيح وجهة نظر المجتمع بأن نوع العقد المستخدم في تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) يختلف عن ذلك المطبق في المنتجات البنكية التقليدية.

لتقييم المشكلات التي تم تحديدها، تعتمد هذه الدراسة على نموذج التقييم CIPP (السياق، المدخلات، العملية، والمنتج) الذي قدمه دانيال ستافلبيم (Daniel Stufflebeam). يُستخدم هذا النموذج لتحليل مدى توافق تطبيق عقد المراجعة في تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) مع مبادئ الشريعة الإسلامية، بالإضافة إلى فاعلية تنفيذه في الممارسات المصرفية.<sup>٢٩</sup>

<sup>28</sup> Fatwa DSN MUI, Uang Muka Dalam Murabahah, 2000, Keputusan Nomor Pertama, hlm2.

<sup>29</sup> Eny Winaryati et al., "Model-model evaluasi aplikasi dan kombinasinya", Penerbit KBM Indonesia, vol. 1 (2021), hlm. 43.

وبذلك، يهتم الباحث بإجراء البحث حول ما قام به بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) قد عمل موافقا لأحكام عقد المراجعة، أي الأركان والشروط، فضلا عن العديد من اللوائح التي صدرت لتنظيم برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) نفسها. بناء على ذلك، يهتم الباحث بإجراء البحث حول تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) تحت العنوان: تحليل تطبيق عقد في تمويل المراجعة والعربون على برنامج بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) في بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) مدينة ماجيلانج وسولو"

## ٢,١. تحديد المسألة

لتسهيل عملية البحث، ولجعل هذا البحث أكثر تركيزًا. لذا استناداً إلى خلفية البحث ما قد ذكر، وضع الباحث عدة مشاكل الموجودة في هذه الدراسة:

١. كيف تقييم تمويل المراجعة في برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) من جميع المشاكل التي تحدث في عقد المراجعة؟

٢. كيف تطبيق عقد تمويل المراجعة والعربون على برنامج بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) في بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) مدينة ماجيلانج وسولو

مناسبا بفقہ المعاملات؟

### ٣,١. أهداف البحث

بناءً على صياغة مشكلة البحث، تم تنفيذ أهداف هذا البحث على النحو التالي:

١. لمعرفة تقييم تمويل المراجعة في برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) من

جميع المشاكل التي تحدث في عقد المراجعة

٢. لمعرفة تطبيق عقد تمويل المراجعة والعربون على برنامج بيع المنزل بالتقسيط الشريعة

(KPR) في بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) مدينة ماجيلانج وسولو

مناسبا بفقہ المعاملات

### ٣,١. أهمية البحث

١. أهمية النظرية

(١) أهمية لهذا البحث أن يزيد معرفة والفكرة عن بعض المشكلة التي تحدث في آلية

التمويل بعقد المراجعة على برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR).

سوى ذلك، يساهم هذا البحث في الدراسات بعدها.

(٢) لمرجع ومادة تعليمية للباحثين والطلاب الذين يريدون أن يقوم بإجراء المزيد من

البحوث المتعمقة حول آليات التمويل في برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط

الشريعة (KPR).



## ٢. أهمية التطبيقية

### (١) للمؤسسات

لمادة التعليل للمؤسسات في تطوير آليات التمويل المراجعة موافقا بفقته المعاملة.

### (٢) للباحث

يفيد هذا البحث فائدة عميقة للباحث كزيادة في فهم عميق لآلية التمويل

بالمراجعة، خاصة فيما يتعلق ببرنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR)

### (٣) للمجتمع

بزيادة المعرفة حول آلية التمويل بالمراجعة في برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط

الشريعة (KPR) لتطوير الوعي المجتمعي الى مؤسسات المتعلقة، وكذلك لإضافة

مدخلات للباحثين المستقبليين حول نفس الموضوع.

## ٤,١. منهجية الكتابة

يقدم هذا البحث صورة مترابطة للأبحاث التي تم إجراؤها، وبعد هذ ظهر

الباحث منهجية لهذه الكتابة.

الباب الأول مقدمة، في هذا الباب يصف الباحث خلفية البحث والظواهر

المرتبطة بها، وصياغة المشكلة، وأهداف البحث، وأهمية البحث، ومنهجية الكتابة.

الباب الثاني الدراسات النظرية، ويحتوي هذا الفصل على وصف للنظريات التي سيتم استخدامها في هذا البحث المتعلق بموضوع الكتابة، ويتضمن مناقشة نتائج الدراسات السابقة لمقارنة مناهج البحث المستخدمة من مختلف الدراسات.

الباب الثالث منهج البحث، يناقش الباحث في هذا الفصل الخطوات التي سيتخذها الباحثون في إجراء البحث، بما في ذلك نوع البحث المختار، ومصادر البيانات وأنواع البيانات، وأدوات جمع البيانات، وتقنيات تحليل البيانات.

الباب الرابع تحليل البيانات، سيناقش الباحث في هذا الفصل عملية البيانات ونتائج البحث التي تم الحصول عليها من البيانات الأولية والثانوية من خلال الطريقة التي تم عرضها في الفصل الثالث. ثم ستجيب من نتائج التحليل على المشاكل التي تم عرضها في الباب الأول.

الباب الخامس الخاتمة، ثم الفصل الأخير في كتابة الأطروحة والذي يتكون من الاستنباط والاقتراحات والآثار المترتبة على نتائج البحث. والخاتمة هي عرض موجز لما تم التوصل إليه خلال المناقشة. أما الاقتراحات فهي التوصيات التي ستقدم للأطراف المهتمة بنتائج البحث والتي تفيد في إجراء المزيد من البحوث. أما الخاتمة فهي عبارة عن نتائج البحث التي توضح الإسهامات المحتملة لهذا البحث.