

الباب الأول

المقدمة

١.١ . خلفية البحث

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

جاهر ديوان البنوك الشرعية التابعة لـ هيئة الخدمات المالية ٢٠١٥ (OJK) على أن هناك اختلافات بين عقد المراجحة في الفقه الكلاسيكي وفي الممارسة الفقهية في البنوك الحالية. يوضح عقد المراجحة في الفقه الكلاسيكي أن المراجحة في الفقه الكلاسيكي توضح

^١ رهان لطيفي، صيغة العقود في تمويلات البنك التشاركي عقد المراجحة تموزجا، المجلة الإلكترونية للأبحاث القانونية، ٢٠٢٠، العدد. ٥، ص. ٨٣

² Yuli Dwi Yusran Anugrah, “Analisis Konsep Penerapan Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah”, *Muhasabatuna : Jurnal Akuntansi Syariah*, Vol. 2, No. 2, 2020, hlm. 3.

أن معاملات المراجحة تتم نقداً، بينما في الممارسة الفقهية البنوكية يمكن للعملاء إجراء عقود المراجحة 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.^٣

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 الشرعية (KPR) هناك أنظمة تعاقدية مختلفة، بما في ذلك عقد الشراء والبيع (المراجحة)، وعقد الاستصناع، ثم عقد المشاركة المتناقصة، والإجارة المنتهية بالتمليك.^٤

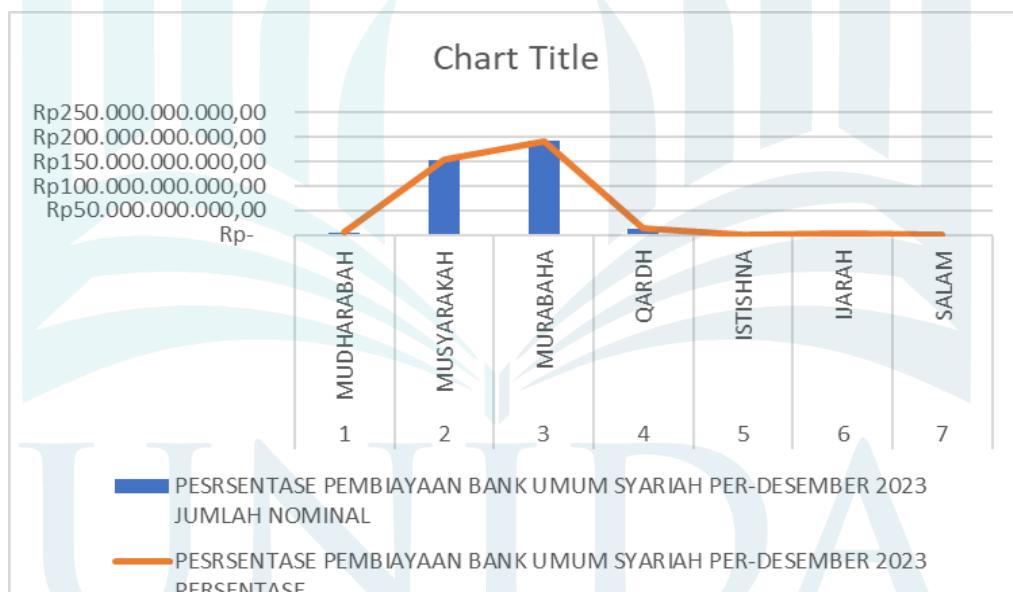
يمكننا أيضا العثور على عقود المراجحة في المؤسسات المالية الشرعية (LKS)، أحدها في منتجات برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية (KPR) هو شكل من أشكال الخدمة التي طورتها المؤسسات المالية الشرعية. تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية (KPR) هو أحد

^٣ 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.

^٤ 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 الشرعي (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 المراجحة لدى البنوك التجارية الشرعية (BUS) اعتباراً من ديسمبر °٢٠٢٣.

رسم بياني رقم ١ نسبة تمويل المراجحة



مصدر: OJK, إحصائيات البنوك الشرعية^٥

^٥Ruslan 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.

^٦ 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 المرااحة قد تطور ويحتل أعلى الدرجة. وهذا يدل على أن المجتمع لديه ثقة عالية في تمويل المرااحة في البنوك الإسلامية لأنها لا تحتوي على عناصر الربا.

وفقاً لفهمي فوزي (٢٠١٧)، تفضل غالبية البنوك الشرعية في ماليزيا استخدام تسهيلات المرااحة لاستخدامها في شراء العقارات الجاهزة. السبب في أن مراحة السلع أصبحت شائعة هو حقيقة أن المراحة هي وسيلة سهلة وسريعة وموثوقة ومرجحة وأرخص ومرجحة وخالية من المخاطر لتنفيذ هذا النوع من المعاملات بشكل مريح في المكتب.^٧

يفيد عقد المراحة فوائد بسبب لين الممارسة لتسهيل هيكل التمويل والتحوط وصرف العملات. ولكن في الممارسة العملية، يواجه تمويل المراحة المشاكل. هناك العديد من العوامل التي تؤدي إلى تمويل المراحة، أحدها هو عامل البنك الداخلي.^٨ 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.^٩

^٧ 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.

^٨ حداد محمد، إجراءات إبرام عقد المراحة للأمر بالشراء دراسة قانونية وشرعية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد. ٨ العدد. ٢ ، ٢٣ ، ص. ٢٢.

^٩ 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 غالباً لمنتجات برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) هو استخدام المراجحة ومشاركة متناقضة (MMQ). مع عقد المراجحة، يمكن للعملاء دفع التمويل على أقساط لن تتغير خلال فترة الاتفاقية (ثابت). بينما عقد مشاركة متناقضة هو اتفاق على ملكية الأصول (السلع) أو يتم تخفيض من أحد الطرف بسبب الشراء التدريجي من قبل العميل.^{١٠}

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

^{١٠} 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.

^{١١} 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 أيضاً هذا المنتج ليتم تطبيقه على التمويل السككي الشرعي.^{١٢} تناسب البيانات أيضاً مع البحوث التي بحثها كيفن لوك (٢٠١٧) بأن المشاركة المتناقضة مفضلة بشكل كبير على BBA لأنها أكثر جاذبية من الناحية المفاهيمية في نظر الشريعة. كما أثبت أن عقد مشاركة متناقضة أنها أكثر تنافسية مقارنة بعقود القروض السكنية التقليدية لأنها أسهل في الفهم وأكثر شفافية.^{١٣}

وأوضح علم أسادوف في بحثه (٢٠١٥) أن عقد المشاركة المتناقضة في ماليزيا لا يزال يعتبر منتجًا عالميًّا يُطبق في تمويل الإسكان بسبب سهولته ومستوى مخاطره المنخفض. كما أن هناك عددًا قليلاً فقط من البنوك التي تقدم تمويل المشاركة المتناقضة في مجالات أخرى غير تمويل الإسكان.^{١٤}

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

^{١٢} 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.

^{١٣} 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.

^{١٤} Alam Asadov et al., “Musharakah Mutanaqisah Home Financing : Issues in Practice”, *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, vol. 6, 2015, p. 12.

يصبح رسمياً ملكاً كاملاً للعميل بعد إتمام دفع الإيجار حتى الموعد النهائي مناسباً للاتفاق الأولى بين الطرفين.^{١٥}

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. أهداف بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) هو تنفيذ هذا كمنتج المتفوق في الصناعة المصرفية الإسلامية.^{١٦} مع زيادة ثقة المجتمع بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah)، كبنك المتفوق في تمويل الإسكان، يتمتع بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah)، أيضاً بنزاهة عالية في تطوير الإسكان في إندونيسيا. برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) هو تمويل ملكية المنازل الممنوحة للعملاء في شكل منازل و محلات تجارية وشقق. في هذا منتج، طبق بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) العقود المتنوعة، أحدها المراجحة، وهي شراء وبيع البضائع عن طريق تحديد سعر

^{١٥} 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.

^{١٦} Dharma Yusuf, “Timjauan 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 المراححة^{١٧}.

واستناداً إلى بيانات إحصاءات الخدمات المصرفية الشرعية، يستمر التمويل القائم على المجالات التجارية وغير التجارية للمستفيدين من تمويل البنك التجاري الشريعي ملوكية المنازل السكنية لمدة ٤ سنوات متتالية في الزيادة.^{١٨}

رسم بياني رقم ٢ اتجاهات التمويل المنازل الشريعة ٢٠٢٣-٢٠٢٠



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 ٤٥٢٨,٠٠٤

^{١٧} 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.

^{١٨} Statisitk 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 إلى ١,٣٣٠,٦٥٦ سكّان.^{١٩}

بهذه الطريقة، فإن الفرص التي تتمتع بها بنك تابونجان نيجارا الشرعية (BTN Syariah)، كبيرة

جداً. بزيادة عدد سكان في مدينة سولو وماجيلانج حضر بنك تابونجان نيجارا الشرعية

^{٢٠} لتعطى الحل بهذا برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية (KPR) (BTN Syariah)

في أنشطة التمويل باستخدام عقود المراححة، 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 المراححة في برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية (KPR) بشعبية كبيرة بين المجتمع

مع تنفيذ النظام الذي تم تنفيذه. ولكن في الواقع، لا يزال هناك المشاكل يحدث في هذا

^{٢١} منتج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية (KPR)

كمثل في نتائج البحث سعودية (٢٠٢١) أن البنوك الإسلامية تطلب في تنفيذها

من العملاء شراء سلع أو يقوم البنك بإعطاء المال مباشرة للعملاء، بحيث لا تكون هناك

معاملات حقيقة بل اقتراض المال فقط مع الإضافة، وليس شراء وبيع السلع على الرغم

¹⁹ <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.

²⁰ 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.

²¹ 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 المراححة.^{٢٢} 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 للشريعة الإسلامية يمكن القول إنه بطيء وسيحتوي على عنصر الربا.^{٢٣} كما تم تفسير مشكلة تمويل المراححة من خلال (فضل الرحمن، ٢٠٢١)، أن الإحصائيات القانونية لشراء وبيع المراححة 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.^{٢٤}

إضافةً إلى ذلك، فإن أحد المشكلة التي تحدث في تمويل المراححة تكمن في مسألة الدفع المقدمة (العربون) في بيع السلع، حيث إن استخدام المال كعلامة للدفع يعتمد على وجود الاتفاقية أو عدمها. لأنَّ بشكل عام في عقد البيع، يُقدم البائع عادةً الدفع المقدمة (العربون) إلى المشتري.^{٢٥} ومن العادات الشائعة في المجتمع أن يقوم الطرف الأول بصفته

²² Safika Maranti dan Zulfatus Sadiah, “Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murobahah dan Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN-MUI (Studi Kasus pada bank Muamalat kc Surakarta)”, *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 2, No. 1, 2021, hlm. 131.

²³ Yusuf, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Bersubsidi (Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Bandung)”.

²⁴ 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.

²⁵ Anwar Junaidi, “Tawil 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 العريون، 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 طوعياً للطرف الأول كالالتزام منه بإتمام البيع أو إجراء الصفقة.^{٢٦}

توجد عدة مشكلات في تطبيق الدفعة المقدمة كما هو موضح أعلاه، لا سيما في تمويل المراحلة في تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية (KPR). توجد عدة مشكلات في تطبيق الدفعة المقدمة كما هو مذكور أعلاه، خاصة في تمويل المراحلة ضمن نظام تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية (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 المراحلة 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 ملغاً للمطور ويتم إعادة عرض الوحدة للبيع. ثم،

^{٢٦} 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؟^{٢٧} 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 عميق حول تطبيق الدفعة المقدمة في نظام التمويل العقاري الإسلامي، حيث يذكر الباحث في دراسته على بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah).

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

²⁷ 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.

بإلغاء عقد المراجحة، فإنه يجب عليه تعويض المؤسسة المالية الإسلامية من تلك الدفعة

^{٢٨}. المقدمة.

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 المتّبعة 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 (البيئة، المدخلات، العملية، والمنتج) الذي قدمه دانيال ستافلبيم (Daniel Stufflebeam).

يُستخدم هذا النموذج لتحليل مدى توافق تطبيق عقد المراجحة في تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) مع مبادئ الشريعة الإسلامية، بالإضافة إلى فاعلية تنفيذه في الممارسات

^{٢٩}. المصرفية.

GONTOR
UNIVERSITAS DARUSSALAM GONTOR

²⁸ Fatwa DSN MUI, Uang Muka Dalam Murabahah, 2000, Keputusan Nomor Pertama, hlm2.

²⁹ Eny Winaryati et al., “Model-model evaluasi aplikasi dan kombinasinya”, Penerbit KBM Indonesia, vol. 1 (2021), hlm. 43.

وبذالك، يهتم الباحث بإجراء البحث حول ما قام به بنك تابونجان نيجارا الشريعة (BTN Syariah) قد عمل موافقاً لأحكام عقد المراجحة، أي الأركان والشروط، فضلاً 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 المراجحة 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 تركيزاً. لذا استناداً إلى خلفية البحث ما قد ذكر، وضع الباحث عدة مشاكل الموجدة في هذه الدراسة:

١. كيف تقييم تمويل المراجحة في برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) من

جميع المشاكل التي تحدث في عقد المراجحة؟

٢. كيف تطبيق عقد تمويل المراجحة والعربون على برنامج بيع المنزل بالتقسيط الشريعة

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

مناسباً بفقه المعاملات؟

٣,١. أهداف البحث

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

١. معرفة تقييم تمويل المرااحة في برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR) من

جميع المشاكل التي تحدث في عقد المرااحة

٢. معرفة تطبيق عقد تمويل المرااحة والعربون على برنامج بيع المنزل بالتقسيط الشريعة

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

مناسباً بفقه 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 المرااحة على برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشريعة (KPR).

سوى ذلك، يساهم هذا البحث في الدراسات بعدها.

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

البحوث المعمقة حول آليات التمويل في برنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط

UNIVERSITAS DARUSSALAM GONTOR

الشريعة (KPR).

٢. أهمية التطبيقية

١) للمؤسسات

لادة التعليل للمؤسسات في تطوير آليات التمويل المراجحة موافقا بفقه المعاملة.

٢) للباحث

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

بالمراجحة، خاصة فيما يتعلق ببرنامج تمويل بيع المنزل بالتقسيط الشرعية (KPR)

٣) للمجتمع

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

الشرعية (KPR) لتطوير الوعي المجتمع الى مؤسسات المتعلقة، وكذلك لإضافة

مدخلات للباحثين المستقبليين حول نفس الموضوع.

٤. منهجية الكتابة

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

الباحث منهجية لهذه الكتابة.

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

المربطة 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.