

ABSTRAK

Sahrul Maulana:

Penerapan *Al-'Urbun* Dalam Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera (Studi Kasus PT. Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung)

Penelitian ini dilatarbelakangi masalah Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung adanya Uang muka yang dibayarkan oleh nasabah ternyata tidak termasuk dalam harga rumah dan tidak dihitung sebagai pengurang kewajiban nasabah kepada bank.

Tujuan penelitian tesis ini yaitu: 1. Untuk Mendeskripsikan Ketentuan *Al-'Urbun* dalam Hukum Ekonomi Syariah, 2. Untuk Mendeskripsikan Penerapan *Al-'Urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung. 3. Untuk Menganalisis Pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Penerapan *Al-'Urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung.

Penelitian tesis ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif deskriptif dengan pendekatan yuridis-empiris. Data primer dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi dan analisis dokumen. Analisis data dilakukan dengan analisis data kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan tiga poin utama. 1. Ketentuan *Al-'Urbun* dalam Hukum Ekonomi Syariah, *Al-'Urbun* adalah uang muka yang sah dalam Akad *Murabahah* selama disepakati kedua belah pihak, transparan, dan tidak mengandung unsur riba atau *gharar*. 2. Penerapan *Al-'Urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung dilakukan dengan cara meminta nasabah membayar uang muka sebesar 1% dari harga rumah sebagai tanda jadi sebelum Akad *Murabahah* dilaksanakan. *Al-'Urbun* ini akan hangus jika nasabah membatalkan secara sepihak, namun dapat dikembalikan jika pembatalan terjadi bukan karena kesalahan nasabah. Meskipun *Al-'Urbun* dijelaskan sebagai bagian dari harga rumah, dalam praktiknya tidak mengurangi nilai utang dalam akad, sehingga total harga jual tetap utuh. 3. Penerapan *Al-'Urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah (BJBS) Kantor Pusat Kota Bandung dalam hukum ekonomi syariah adanya ketimpangan manfaat, ketidakjelasan (*gharar*), dan menghilangkan asas kerelaan (*taradin*) karena sebagian nasabah merasa tidak mendapatkan penjelasan secara transparan.

ABSTRACT

Sahrul Maulana:

The Application Of Al-'Urbun In Murabahah Contracts For House Ownership Financing (PPR) Sejahtera (Case Study of PT. Bank Jabar Banten Syariah Head Office in Bandung)

This research was motivated by the issue of Prosperous Home Ownership Financing (PPR) at Bank Jabar Banten Syariah Headquarters in Bandung. The down payment paid by customers was not included in the price of the house and was not counted as a reduction in the customer's obligation to the bank.

The objectives of this thesis are: 1. To describe the provisions of Al-'urbun in Sharia Economic Law, 2. To describe the application of Al-'urbun in Murabahah contracts in Sejahtera Home Ownership Financing (PPR) at Bank Jabar Banten Syariah Head Office in Bandung. 3. To analyze the perspective of Islamic Economic Law on the application of Al-'urbun in Murabahah contracts for Sejahtera Home Ownership Financing (PPR) at Bank Jabar Banten Syariah Headquarters in Bandung.

This thesis research uses a descriptive qualitative research approach with a legal-empirical approach. Primary data was collected through in-depth interviews, observation, and document analysis. Data analysis was conducted using qualitative data analysis.

The research results show three main points. 1. The provisions of Al-'urbun in Sharia Economic Law, Al-'urbun is a valid down payment in a murabahah contract as long as it is agreed upon by both parties, transparent, and does not contain elements of riba or gharar. 2. The application of al-'urbun in murabahah contracts for the Sejahtera Home Ownership Financing (PPR) program at Bank Jabar Banten Syariah's Central Office in Bandung is implemented by requiring customers to pay a down payment of 1% of the home's price as a deposit before the murabahah contract is executed. This al-'urbun will be forfeited if the customer unilaterally cancels the agreement, but it can be refunded if the cancellation is not due to the customer's fault. Although al-'urbun is described as part of the house price, in practice it does not reduce the value of the debt in the contract, so the total selling price remains intact. 3. The application of al-'urbun in murabahah contracts for Sejahtera Home Ownership Financing (PPR) at Bank Jabar Banten Syariah (BJBS) Head Office in Bandung in Islamic economic law creates an imbalance of benefits, uncertainty (gharar), and obscures the principle of mutual consent (taradin) because some customers feel they have not received transparent explanations.

الملخص

سهول مولانا

تطبيق اتفاقية العربون في المراجعة في تمويل ملكية المنازل في سبجاهتيرا (دراسة حالة مكتب بنك

جابر بانتن الرئيسي للشريعة، مدينة باندونغ)

هذا البحث يهدف إلى دراسة مشكلة تمويل ملكية المنازل في بنك جابر بانتن الشرعي بمقره الرئيسي في مدينة باندونغ، حيث تبين أن

الدفعة الأولى التي يدفعها العميل لا تدخل في سعر المنزل ولا تحسب كخصم من التزامات العميل تجاه البنك

أهداف البحث في هذه الأطروحة هي: وصف أحكام العربون في قانون الاقتصاد الإسلامي، وصف تطبيق العربون في عقد

المراجعة في تمويل شراء المنازل في بنك جابر بانتن الإسلامي بمقره الرئيسي في مدينة باندونغ. تحليل وجهة نظر قانون الاقتصاد الإسلامي

بشأن تطبيق العربون في عقد المراجعة في تمويل ملكية المنازل في بنك جابر بانتن الإسلامي بمقره الرئيسي في مدينة باندونغ

تستخدم هذه الأطروحة نهج البحث النوعي الوصفي مع نهج قانوني-تجريبي. تم جمع البيانات الأولية من خلال المقابلات المعمقة

والملاحظة وتحليل الوثائق. تم إجراء تحليل البيانات باستخدام تحليل البيانات النوعية

نتائج البحث تظهر ثلاث نقاط رئيسية. أحكام العربون في قانون الاقتصاد الإسلامي، العربون هو مقدم مالي مشروع في عقد المراجعة

طالما تم الاتفاق عليه من قبل الطرفين، وشفاف، ولا يحتوي على عنصر الربا أو الغرر. تطبيق العربون في عقد المراجعة في تمويل

ملكية المنازل في بنك جابر بانتن الشرعي بمقره الرئيسي في مدينة باندونغ يتم عن طريق مطالبة العميل بدفع مقدم قدره 1% من

سعر المنزل كعلامة على الجدية قبل تنفيذ عقد المراجعة. هذا العربون سيقف إذا ألغى العميل العقد من جانب واحد، ولكن يمكن إعادته إذا

كان الإلغاء ليس بسبب خطأ من جانب العميل. على الرغم من أن العربون يُفسر على أنه جزء من سعر المنزل، إلا أنه في

الممارسة العملية لا يقلل من قيمة الدين في العقد، وبالتالي يظل إجمالي سعر البيع كما هو. تطبيق العربون في عقد المراجعة في تمويل

ملكية المنازل في بنك جابر بانتن الشرعي المكتب المركزي لمدينة باندونغ في قانون الاقتصاد الإسلامي وجود تفاوت في المنافع،

وعدم الوضوح (الغرر) وإخفاء مبدأ التراضي (التراض) لأن بعض العملاء يشعرون بعدم الحصول على شرح شفاف