

**PRAKTEK AKAD MURABAHAH DALAM
KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS)
(STUDI KASUS DI BANK BTN SYARIAH KOTA MALANG)**

SKRIPSI

Oleh:

**NINA DEVI RIA
NIM 08220002**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2012**

**PRAKTEK AKAD MURABAHAH DALAM
KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS)
(STUDI KASUS DI BANK BTN SYARIAH KOTA MALANG)**

SKRIPSI

Oleh:

**NINA DEVI RIA
NIM 08220002**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2012**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

PRAKTEK AKAD MURABAHAH DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) (STUDI KASUS DI BANK BTN SYARIAH KOTA MALANG)

benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain. Jika dikemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 25 Juli 2012
Peneliti,

Nina Devi Ria
NIM 08220002

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Nina Devi Ria, NIM 08220002, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PRAKTEK AKAD MURABAHAH DALAM
KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS)
(STUDI KASUS DI BANK BTN SYARIAH KOTA MALANG)**

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui
Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syariah,

Dr. Suwandi, M.H.
NIP 196104152000031001

Malang, 25 Juli 2012

Pembimbing,

Dr. Fakhruddin, M.H.I.
NIP 197408192000031002

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan penguji skripsi saudari Nina Devi Ria, NIM 08220002, mahasiswa Fakultas Syariah angkatan 2008, dengan judul:

PRAKTEK AKAD MURABAHAH DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) (STUDI KASUS DI BANK BTN SYARIAH KOTA MALANG)

telah dinyatakan lulus dengan nilai A (*cumlaude*).

Dewan Penguji:

1. H. Isroqunnajah, M.Ag. (_____)
NIP 196512311992031046 (Ketua)
2. Dr. Fakhruddin, M.H.I. (_____)
NIP 197408192000031002 (Sekretaris)
3. Dr. K.H. Dahlan Tamrin, M.Ag. (_____)
NIP 195003241983031002 (Penguji Utama)

Malang, 25 Juli 2012
Mengetahui
Dekan,

Dr. Hj. Tutik Hamidah, M.Ag.
NIP 195904231986032003

MOTTO

عن أبي هريرة رضي الله تعالى عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قال : { من أخذ أموال الناس يريد اتلافها اتلفه الله تعالى } رواه البخاري

Dari Abu Hurairah r.a. dari Nabi SAW., beliau bersabda: “Barang siapa yang mengambil harta orang, lalu ia mengembalikannya (melunasinya), niscaya Allah akan memberikan jalan untuk melunasinya, dan barang siapa yang mengambilnya untuk dirusak (dihabiskan dengan tidak dibayar), maka Allah akan merusaknya.” Diriwayatkan oleh Bukhari

PERSEMBAHAN

Ku persembahkan karya ini,

Allah SWT, yang telah melimpahkan semua mukzizatnya untuk karya ini, Engkaulah maha kehendak, dan maha segalanya yang telah memberikan segalanya di waktu yang tepat, i always Love u Ya Rab

Untuk Papa dan Mamaku (Umbar Ciptono dan Budi Astutik) yang telah mencurahkan Kasih sayank, berkorban tenaga, waktu, materi dan perhatiannya kepadaku, sehingga aku menjadi anak yang berguna, jasa kaliand tak akan pernah terbalaskan

Aku menyayangi kaliand lebih dari apapun, love u pa ma

Untuk Adekku Fifien Diastri, terimakasih telah menjadi tempat curahan hati yang baik dan makasih angry bird yang selalu setia menemaniku,

Song song menyayangimu

Untuk Mbak Uci Primadani dan Ibnu Afrizal, terimakasih telah menjadi kakak yang baik dan mengajarkan banyak hal tentang kehidupan, kalian sebagai motivator terpendam aku untuk membuktikan ini semua

Untuk Aa' Anggi Hanggara, terimakasih telah mengajarkan kesabaran yang luar biasa, meberikan perhatian dan kasih sayang yang luar biasa, tanpamu semangat ini tak ada dan membantuku menyelesaikan karya ini, aku sangat menyayangi dan mencintaimu

Untuk Herman's Family (ibu herman, bupo wit n pa'po minto, bupo cik dan pa'po man, tante tut n om bram, tante rin n om hari, tante kar n om dar, tante put n om joko, tante sri n om imron) n' Pi'i Family (Alm ibu pi'i n' pak pi'i, Alm om dwi, tante trio n' om sugeng) serta kakak n' adek yang kucintai yang telah meberikan kebahagiaan serta semangat yang luar biasa, aku menyayangi kaliand

Untuk keluarga Bapak M. Bahri dan Ibu Siti Maimunah, dan Iga melinda terimakasih telah mengajarkan kesederhanaan

Bapak Dr. Fakhruddin M. H. I. terimakasih telah sabar dalam menghadapi saya, serta support dan bimbingannya kepada saya

Untuk Dika Septriana Mandawati, Evika Febriana Pratiwi dan Vevha ardhyaning kencana terimakasih untuk ketulusan persahabatan 7 tahun ini, gak da yang bisa menandingin ketulusan kaliand, love u,,

Untuk Rostiana Indah Anugerah terimakasih untuk 4 tahun ini, banyak pelajaran yang aku dapatkan dari kamu, terimakasih telah menjadi teman berbagi suka dan dukaku selama ini, walaupun ada pertengkaran disana sini, itu yang membuat kita semakin dekat, love u,,

Untuk teman seperjuanganku, Danar Rizky Fauziah, inilah hasil perjuangan kita bersama dan inilah yang kita dapatkan, terimakasih telah senantiasa berada disampingku saat kita tengah berjuang

Untuk 7 icon, Lailatul Rufaidah, Lia Istriastutik, Anggi Donghae dan Isnatul Fitria, terimakasih untuk persahabatn 4 tahun ini, banyak karakter, banyak cerita, banyak pengorbanan dan banyak pengalaman yang aku dapat dari kalian, love u beibs,,

Untuk UKM Jhepret Club Fotografi yang telah memberikan banyak ilmu, pelajaran hidup dan pengalaman buatku

Khususon untuk QURIN ainun, 4 tahun sudah kita telah bersama, terimakasih telah senantiasa dan iklas mendengarkan semua keluh kesahku, banyak cerita diantara kita, love u

Terutama untuk Angkatan DIFOTO X, Ahmad Hisbullah Huda, M. Sarifudin, A. Dewi Hidayati, Nazilil Haq kalian sahabat terbaik di ukm tercintah serta untuk kakak dan adek tercinta, Fitrah Ardiansyaputra, M. Bahrur Rohim, Mahendra Pradana, Eko Yudi, Didin Harianto, M Ali Mahbrur, Sandra Oza, Masritun Nikma, Liena, Aina Salsabila, dan Ririn tanpa kalian ukm bakalan sepi dan tak ada tawa

Untuk sahabat tercinta WARKOP, dono (Irma Oemaya) dan Indro (Ingrid Ayu Wipa Sunaryo), miss u,,,

Untuk Usman Sulun dan Bu Tanti terimakasih untuk kerjasamanya selama ini, Allah yang akan balas semua kebaikan kalian

*Untuk anak-anak ku tercinta beserta jajaran guru TPQ Quba I Malang
Terimakasih untuk ilmu dan pengalaman hidup yang berharga*

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah rabbil'alamin, *la haula wala quwata illa billahil 'aliyyil adhzim*, dengan hanya rahmat-Mu serta hidayah-Mu penulisan skripsi yang berjudul **“Praktek Akad Murabahah dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Kprs) (Studi Kasus di Bank Btn Syariah Kota Malang)”** dapat diselesaikan dengan curahan kasih sayang-Mu, kedamaian dan ketenangan jiwa. Shalawat dan salam kita haturkan kepada Baginda kita yakni Nabi Muhammad SAW yang telah mengantarkan kita dari alam kegelapan menuju alam yang terang menderang di dalam kehidupan ini. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaat dari beliau di akhirat kelak. Amin.....

Dengan segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari pelbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada batas kepada:

1. Prof. Dr. H. Imam Suprayogo, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Hj. Tutik Hamidah, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Suwandi, M.H., selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr. Fakhruddin, M.H.I., selaku Dosen Pembimbing penulis. *Syukron katsiron* penulis haturkan atas waktu yang telah beliau limpahkan untuk bimbingan, arahan, serta motivasi

dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Semoga beliau beserta seluruh keluarga besar, khususnya ibu dan bapak, selalu mendapatkan rahmat dan hidayah Allah SWT. Serta dimudahkan, diberi keikhlasan dan kesabaran dalam menjalani kehidupan, baik di dunia maupun di akhirat.

5. Dr. KH. Dahlan Tamrin M.Ag., selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Mama dan Papa dan seluruh keluarga yang selalu rela berkorban waktu, materi dan yang menyayangi, mencintai dan membesarkan saya hingga sekarang.
7. Kekasihku Anggi Hanggara S.Hi. yang telah senantiasa memberikan support, kesabaran dan perhatiannya untuk saya.
8. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahala-Nya yang sepadan kepada beliau semua.
9. Staf Karyawan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Staf Karyawan BTN Syariah kota Malang, penulis haturkan terima kasih yang sebesar besarnya atas kerjasama dan bantuannya selama ini.
11. Seluruh anggota Jhepret Club Fotografi, terutama anggota DIFITO X yang memberikan banyak pengalaman dan ilmu yang sangat bermanfaat untuk saya.

Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini, bisa bermanfaat bagi semua, khususnya

bagi saya pribadi. Di sini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 25 Juli 2012

Penulis

Nina Devi Ria
NIM 08220002

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN SKRIPSI	v
MOTTO.....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	xvi
ABSTRAK.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang.....	1
B.Rumusan Masalah.....	7
C.Tujuan Masalah.....	7
D.Manfaat Penelitian	8
F.Definisi Operasional.....	8
G.Penelitian Terdahulu	9
H.Sistematika Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A.Bank Syariah	12
1.Pengertian Bank Syariah.....	12
2.Sejarah Bank Syariah.....	15
a.Zaman Rasulullah	15
b.Bank Syariah Modern	16
c.Bank Syariah di Indonesia.....	18
3. Ciri-ciri Bank Syariah	19
4. Tujuan Bank Syariah.....	20
5. Jenis Bank Syariah.....	21
a. Bank Umum Syariah	21
b. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah	22
6. Prinsip Operasional Bank Syariah	22
a.Prinsip Simpanan Murni (<i>al-Wadi'ah</i>)	22
b.Prinsip Bagi Hasil (<i>al-Mudharabah</i>).....	22
c.Prinsip jual beli (<i>al-Murabahah</i>).....	22
d.Prinsip Sewa (<i>al-Ijarah</i>)	23
e.Prinsip Jasa (<i>al-Ajr walumullah</i>).....	24
B. <i>Murabahah</i>	24
1.Pengertian <i>Murabahah</i>	24
2.Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	24
3.Rukun dan Syarat Sahnya <i>Murabahah</i>	26
4.Jenis-jenis <i>Murabahah</i>	27
5.Aspek Teknis Perbankan Syari'ah	28
6.Aspek Administrasi Perbankan Syari'ah.....	32
7.Skema <i>Murabahah</i>	34
C.Produk KPR.....	34
1.Pengertian KPR	34
2.Landasan Hukum	35
3.Syarat-syarat KPR	36

4. Jenis-jenis KPR	36
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Lokasi Penelitian	38
B. Jenis Penelitian	38
C. Pendekatan Penelitian	39
D. Sumber Data	39
E. Teknik Pengumpulan Data	40
F. Teknik Analisis Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	45
A. Deskripsi Lokasi Penelitian	45
B. Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Produk KPR Syariah Pada Bank Tabungan Negara Syari'ah	66
C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad <i>Murabahah</i> Pada Produk KPR Syariah Di BTN Syariah Kota Malang	75
BAB V PENUTUP	81
A. Kesimpulan	81
B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	83

DAFTAR LAMPIRAN

- A. LAMPIRAN I: BUKTI KONSULTASI
- B. LAMPIRAN II: PEDOMAN WAWANCARA
- C. LAMPIRAN III: PASAL-PASAL KPR-BTN Syariah
- D. LAMPIRAN IV: DSN MUI TENTANG MURABAHAH
- E. LAMPIRAN V: SURAT PRA PENELITIAN
- F. LAMPIRAN VII: SURAT PENELITIAN
- G. LAMPIRAN VIII: SURAT KETERANGAN PENELITIAN
- H. LAMPIRAN IX: FOTO-FOTO

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi yang dipakai dalam Laporan penelitian ini adalah pedoman Transliterasi Arab-Indonesia berdasarkan Surat Keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia tanggal 22 Januari 1988.

Arab	Latin	Arab	Latin	Arab	Latin
ا	`	ز	Z	ق	Q
ب	B	س	S	ك	K
ت	T	ش	Sy	ل	L
ث	Ts	ص	Sh	م	M
ج	J	ض	D	ن	N
ح	<u>H</u>	ط	T	و	W
خ	Kh	ظ	Z	ه	H
د	D	ع	‘	ء	‘
ذ	Ẓ	غ	G	ي	Y
ر	R	ف	F		-

Catatan:

1. Konsonan yang bersyaddah ditulis dengan rangkap. Misalnya ربنا ditulis *rabbânâ*.
2. Vokal panjang (*mad*)

Fathah (baris di atas) di tulis *sâ*, *kasrah* (baris di bawah) di tulis *î*, serta *dammah* (baris di depan) ditulis dengan *û*. Misalnya; القارعة ditulis *al-qâri‘ah*, المساكين ditulis *al-masâkîn*, المفلحون ditulis *al-muflihûn*

3. Kata sandang *alif + lam* (ال)

Bila diikuti oleh huruf qamariyah ditulis *al*, misalnya الكافرون ditulis *al-kâfirûn*. Sedangkan, bila diikuti oleh huruf syamsiyah, huruf *lam* diganti dengan huruf yang mengikutinya, misalnya الرجال ditulis *ar-rijâl*.

4. Ta' *marbûthah*(ة).

Bila terletak diakhir kalimat, ditulis **h**, misalnya; البقرة ditulis *al-baqarah*. Bila ditengah kalimat ditulis **t**, misalnya; زكاة المال ditulis *zakât al-mâl*, atau سورة النساء ditulis *sûrat al-Nisâ`*.

5. Penulisan kata dalam kalimat dilakukan menurut tulisannya, Misalnya; وهو خيرازقين

ditulis *wa huwa khair ar-Râziq*

ABSTRAK

Devi Ria, Nina. 2012. “*Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) (Studi Kasus BTN Syariah Kota Malang)*”. Skripsi. Jurusan Hukum Bisnis Syariah. Fakultas Syari’ah. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Dosen Pembimbing: Dr.Fakhruddin, M.H.I.

Kata Kunci: Akad Murabahah, KPR Syariah

Perjanjian akad mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Ia merupakan “dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian kita.” Akad memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Termasuk juga di dalamnya pemenuhan kebutuhan pokok masyarakat yaitu perumahan. Hal ini menjadi polemik bagi kebanyakan masyarakat, karena telah kita ketahui bersama bahwa pertumbuhan ekonomi yang pesat dan dengan diikuti perkembangan sistem syariah yang tidak diikuti dengan pengetahuan masyarakat tentang perekonomian syariah. Dari fenomena di atas, maka tujuan penelitian ini untuk mengetahui: (1) Bagaimana pelaksanaan sistem akad *murabahah* dalam produk KPR di BTN Syariah Kota Malang; (2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan akad *murabahah* pada produk KPR Syariah di BTN Syariah Kota Malang. Dengan tujuan untuk (1) Mengetahui pelaksanaan sistem akad *murabahah* dalam produk KPR di BTN Syariah Kota Malang; (2) Mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap akad *murabahah* pada produk KPR di BTN Syariah Kota Malang.

Jenis penelitian ini adalah empiris, metode yang digunakan dalam penelitian ini wawancara, observasi, dan dokumentasi. Subjek yang diteliti adalah *akad murabahah* yang terjadi di BTN Syariah Kota Malang, analisa data yang digunakan edit, klasifikasi, verifikasi, analisis dan kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian yang di lakukan, dapat diambil kesimpulan bahwa: (1) Pelaksanaan akad *murabahah* pada produk KPR syariah, terdapat 5 tahapan sebelum akad dilakukan. Pertama, penyerahan berkas yang terdiri dari identitas dan syarat-syarat yang diajukan atau yang telah disebutkan oleh bank. Selanjutnya bank melakukan proses analisis untuk mengetahui seberapa besar kemampuan dan keinginan nasabah untuk melakukan kredit. Kemudian selanjutnya adalah realisasi, hal ini dilakukan bank dengan pihak developer untuk membangun rumah yang akan dihuni oleh pihak nasabah. Rumahpun dibangun dengan biaya yang telah ditanggung oleh bank. Pihak bank hanya membiayai sebesar 80% dari harga rumah, dan sisanya 20% adalah pihak nasabah yang menanggung. Selanjutnya adalah pelaksanaan akad. Hal ini menjadi sangat urgen, apabila hal ini tidak dilakukan maka pelaksanaan jual beli tidak dapat terjadi. (2) Pada pelaksanaan akad *murabahah* dalam KPR, bank telah sesuai dengan syariat Islam. Hal ini terbukti dengan dipenuhinya semua unsur yang ada dalam pelaksanaan akad *murabahah* yang telah disampaikan para *fuqaha*. Namun terdapat beberapa unsur yang menjadi polemik, yaitu adanya unsur jaminan yang diserahkan pembeli kepada pihak bank sebagai jaminan untuk pelunasan dari kredit tersebut. Selain itu bank juga memberikan pembiayaan tersebut kepada non muslim. Namun perlu diketahui, bahwa orang non muslim dapat melakukan pembiayaan tersebut dan melaksanakan akad tersebut dengan syarat bersedia mengikuti persyaratan yang ada dan telah ditetapkan pihak bank.

ABSTRAK

Devi Ria, Nina. Of 2012. "*In practice Akad Murabahah Islamic Home Ownership Credit (KPRS) (Case Study BTN Syariah Malang)*". Thesis. Department of Business Law of Sharia. Faculty of Shari'ah. Universitas Islam Home Affairs Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor: Dr. Fakhruddin, M.H.I.

Key word: *Murabaha* contrac, KPR Syariah

Contract agreements have significance in public life. He is the "foundation of the many activities of daily life." Akad facilitate everyone in meeting the needs and interests that can not be fulfilled without the help and services of others. It also includes the fulfillment of basic needs of the residential community. It is a polemic for most people, because we know that rapid economic growth and development followed by the Islamic system is not followed by the public's knowledge about the Islamic economy. From the above phenomenon, the purpose of this study to determine: (1) How does the implementation of the system is Murabahah contract in Islamic mortgage products on BTN Malang, (2) How to review the implementation of Islamic law on the murabaha contract mortgage products BTN Sharia Sharia in Malang. With the aim to (1) Knowing the execution of the contract system in a murabaha mortgage products on BTN Syariah Malang, (2) Knowing the Islamic legal review of the murabaha contract on mortgage products on BTN Syariah Malang.

This type of research is empirical, the methods used in this study interviews, observation, and documentation. Subject under study is the murabaha contract is going on BTN Syariah Malang, which is used to edit the data analysis, classification, verification, analysis and conclusions.

Based on a study done, it can be concluded that: (1) The murabaha contract in Islamic mortgage products, there are 5 stages before the contract done. First, transfer a file consisting of the identity and the terms proposed or mentioned by the bank. The next bank to process analysis to determine how much the ability and willingness of customers weeks to make loans. Then next is the realization, this is done by the developer for banks to build homes that will be occupied by the customer. Rumahpun built at a cost that has been borne by the bank. The bank only finance 80% of house prices, and the remaining 20% is the customer who bears. And further is implementation of contract. It has become very urgent, if this is not done then pelaksanaan sale can not occur. (2) In the implementation of the murabaha contract in the mortgage, the bank has been in accordance with Islamic Shari'a. This was proved by obtaining all the elements that exist in the implementation of the murabaha contract that was submitted by jurists. But there are some elements to be polemic, which is the element that guarantees the buyer handed over to the bank as security for repayment of the loan. In addition the bank also provided financing to the non-Muslims. But please note, that non-Muslims can do the financing and carrying out the contract on condition that there are willing to follow the requirements and has assigned the bank.

المخلص

ومن الناحية العملية العقاد المرابحة الملكية العقارية الإسلامية". 2012. ريبا ديفي، نينا. من عام
الشرعية مالانغ). أطروحة. قسم القانون التجاري الشرعية BTN دراسة حالة (KPRS) الائتمان
Dr.Fakhrudin، :! مشرف كلية الشرعية. الدولة الإسلامية من جامعة الملك مالانغ ابراهيم مولان
M.H.I

الكلمات الرئيسية: اتفاق المرابحة والرهون العقارية الشرعية

عقد اتفاقات لها أهمية في الحياة العامة. انه هو "الأساس لأنشطة عديدة من الحياة اليومية". العقاد
دمات تسهيل الجميع في تلبية احتياجات ومصالح لا يمكن الوفاء بها من دون مساعدة وخ
للآخرين. بل يشمل أيضا تلبية الاحتياجات الأساسية للمجتمع سكني. بل هو جدل بالنسبة
لمعظم الناس، لأننا نعلم أن لم يتبع النمو الاقتصادي السريع والتنمية التي تتبعها النظام
غرض من الإسلامي من قبل معرفة الرأي العام حول الاقتصاد الإسلامي. من هذه الظاهرة أعلاه، فإن ال
هذه الدراسة إلى تحديد ما يلي: (1) كيف يمكن تنفيذ هذا النظام هو عقد المرابحة في منتجات
كيف لاستعراض تنفيذ الشرعية الإسلامية (2) BTN، التمويل العقاري الإسلامي في مالانغ
(في مالانغ). وذلك بهدف (1) على الرهن العقاري عقد مرابحة المنتجات الشرعية الشرعية
(مالانغ، (2) BTN معرفة على تنفيذ نظام عقد في منتجات الرهن العقاري المرابحة في الشرعية
التعرف على استعراض الإسلامية القانوني لعقد المرابحة على منتجات الرهن العقاري في
الشرعية مالانغ BTN.

قابلات هذا النوع من البحوث التجريبية، والأساليب المستخدمة في هذه الدراسة الم
الشرعية مالانغ، والذي BTN والملاحظة، والوثائق. الموضوع قيد الدراسة هي عقد المرابحة يجري
يستخدم لتحرير وتحليل البيانات وتصنيفها والتحقق منها وتحليلها واستخلاص
النتائج.

استنادا إلى دراسة أجريت، ويمكن أن نخلص إلى أن: (1) عقد المرابحة في منتجات
العقاري الإسلامي، وهناك 5 مراحل قبل عقد عمله. أولاً، نقل ملف يتكون من هوية التمويل
والشروط المقترحة أو ذكرها من قبل البنك. البنك المقبل لعملية تحليل لتحديد مدى قدرة
ورغبة من الزبائن أساليب لتقديم القروض. ثم هو بعد تحقيق، ويتم ذلك من قبل المطور
لمنازل التي سيتم احتلت من قبل الزبون. تم بناء منزل بنكلفة التي للبنوك من أجل بناء ا
من أسعار المنازل، والباقي 20٪ هو العميل ٪. تم التي يتحملها البنك. بنك التمويل فقط 80
الذي يتحمل. وكذلك على تنفيذ العقد. لقد أصبح من الملح جدا، إذا لم يتم ذلك ثم تنفيذ
في تنفيذ عقد المرابحة في التمويل العقاري، وكان (2). عملية البيع لا يمكن أن يحدث
البنك وفقا لأحكام الشرعية الإسلامية. وقد ثبت هذا من خلال الحصول على جميع العناصر
التي توجد في تنفيذ عقد المرابحة الذي تم تقديمه من قبل رجال القانون. ولكن هناك بعض
يضمن للمشترى تسليمه إلى البنك كضمان العناصر ليكون الجدل، الذي هو العنصر الذي
لتسديد القرض. وبالإضافة إلى ذلك وقدم البنك أيضا التمويل لغير المسلمين. ولكن يرجى
ملاحظة، أن غير المسلمين يمكن أن تفعل في تمويل وتنفيذ العقد في حالة وجود استعداد
لمتابعة متطلبات وكلفت البنك.