

تطبيق بيع العربون في بيع البيوت الجديدة

(دراسة الحالة في مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي بمدينة جمبر)

بحث علمي

مقدم لقسم الأحوال الشخصية بكلية الإمام الشافعي للدراسات الإسلامية

لاستيفاء شروط التخرج ونيل الدرجة الجامعية (S.H.)



الباحث : إمام سهاجي

الرقم الجامعي : ٢٠١٨,٠٣,٠٩٩٨

قسم الأحوال الشخصية

كلية الإمام الشافعي للدراسات الإسلامية

جمبر

١٤٤٤ هـ / ٢٠٢٢ م

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
 - a) Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b) Pengutipan tidak merugikan kepentingan pihak STDI Imam Syafi'i Jember.
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa mendapatkan izin STDI Imam Syafi'i Jember.

الإقرار على أصالة البحث

(PERNYATAAN KEASLIAN)

أنا الموقع تحته :

الاسم : إمام سهاجي

الرقم الجامعي : ٢٠١٨٠٣٠٩٩٨

القسم : الأحوال الشخصية

أقر بأن هذا البحث الذي أعددتَه لاستيفاء شروط التخرج ونيل الشهادة الجامعية من جهودي ولا يشتمل على آراء أو أقوال من سبقني إلا ما ذكرته في مراجع البحث.
وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وأصحابه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين،
والحمد لله رب العالمين

جمبر، ١٨ أغسطس ٢٠٢٢ م

الباحث



إمام سهاجي

الرقم الجامعي : ٢٠١٨٠٣٠٩٩٨

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
 - a) Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b) Pengutipan tidak merugikan kepentingan pihak STDI Imam Syafi'i Jember.
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa mendapatkan izin STDI Imam Syafi'i Jember.

الإقرار على عدم السرقة العلمية

(PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI)

أنا الموقع تحته :

الاسم : إمام سهاجي

الرقم الجامعي : ٢٠١٨،٠٣،٠٩٩٨

القسم : الأحوال الشخصية

أقر بأن هذا البحث الذي بعنوان " تطبيق بيع العربون في بيع البيوت الجديدة (دراسة الحالة في مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي بمدينة جمبر)" كله خال من السرقة العلمية، لو اكتشف مستقبلا على أن فيه سرقة علمية فأنا مستعد لنيل العقوبة وفق القوانين المتبعة.

جمبر، ١٨ أغسطس ٢٠٢٢ م

الباحث



إمام سهاجي

الرقم الجامعي: ٢٠١٨،٠٣،٠٩٩٨

Hak cipta dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
 - a) Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b) Pengutipan tidak merugikan kepentingan pihak STDI Imam Syafi'i Jember.
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa mendapatkan izin STDI Imam Syafi'i Jember.

التصديق

(PENGESAHAN)

عنوان البحث : تطبيق بيع العربون في بيع البيوت الجديدة (دراسة الحالة في مجمع
"منجلي إنداه فيرماني" السكني الإسلامي بمدينة جمبر)

الاسم : إمام سهاجي

الرقم الجامعي : ٢٠١٨٠٣٠٩٩٨

القسم : الأحوال الشخصية

تاريخ المناقشة : ١٨ أغسطس ٢٠٢٢

وافق القسم على قبول البحث لنيل الدرجة (S.H.)

جمبر، ١٨ أغسطس ٢٠٢٢ م

رئيس قسم الأحوال الشخصية بكلية

الإمام الشافعي للدراسات الإسلامية



محمد نور الفهم الماجستير

الرقم التوظيفي: ٢٠١٩٠١٠٨٠٦١

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
 - a) Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b) Pengutipan tidak merugikan kepentingan pihak STDI Imam Syafi'i Jember.
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa mendapatkan izin STDI Imam Syafi'i Jember.

موافقة المشرف

(PERSETUJUAN PEMBIMBING)

إلى رئيس قسم الأحوال الشخصية بكلية الإمام الشافعي للدراسات الإسلامية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

وبعد اطلاع وملاحظة ما يلزم تصحيحه في هذه الرسالة بعنوان: تطبيق بيع العربون في بيع البيوت الجديدة (دراسة الحالة في مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي بمدينة جمبر) التي قدمها الطالب:

الاسم : إمام سهاجي

الرقم الجامعي : ٢٠١٨٠٣٠٩٩٨

القسم : الأحوال الشخصية

فأقدمها لفضيلتكم على أنها مستوفية الشروط كبحت علمي للحصول على الشهادة الجامعية الأولى (S.H.) في قسم الأحوال الشخصية، فأمل من فضيلتكم الموافقة عليها وتكون لجنة المناقشة لها في الوقت المناسب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

جمبر، ١٨ أغسطس ٢٠٢٢ م

المشرف



أحمد حسيني الماجستير

رقم التوظيف: ٢٠١٦٠٨٢١٠٤٠

Hak cipta dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
 - a) Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b) Pengutipan tidak merugikan kepentingan pihak STDI Imam Syafi'i Jember.
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa mendapatkan izin STDI Imam Syafi'i Jember.

موافقة لجنة الاختبار

(PERSETUJUAN PENGUJI)

تمت مناقشة الرسالة الجامعية:

عنوان البحث : تطبيق بيع العربون في بيع البيوت الجديدة (دراسة الحالة في مجمع

"منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي بمدينة جمبر)



الاسم : إمام شياجي

الرقم الجامعي : ٢٠١٨٤٠٣٤٠٩٩٨

القسم : الأحوال الشخصية

من قبل لجنة المناقشة المكونة من:

رئيس الجلسة/المشرف : أحمد حسيني الماجستير ()

المناقش الأول : أنس برهان الدين الماجستير ()

المناقش الثاني : محمد نور الفهم الماجستير ()

وذلك في يوم الأربعاء، الموافق لتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠٢٢ م، في الساعة ٠٩:٣٠ بجمبر،

وأوصت بمنح الطالب الدرجة ٩١ مع التقدير A+.

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
 - a) Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b) Pengutipan tidak merugikan kepentingan pihak STDI Imam Syafi'i Jember.
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa mendapatkan izin STDI Imam Syafi'i Jember.

ملخص البحث

تطبيق بيع العربون في بيع البيوت الجديدة (دراسة الحالة في مجمع "منجلي إنداه

فيرماي" السكني الإسلامي بمدينة جمبر)

إمام سهاجي، كلية الإمام الشافعي للدراسات الإسلامية بجمبر

البيع والشراء وهو أمر يحتاجه الناس بشدة في الحياة اليومية، ومن أنواع البيوع والشراء هو بيع العربون وقد تعارف الناس عليه فيدفع أحدهم في حالة شراء سلعة ما مبلغاً معيناً لتثبيت البيع مما يجعل البضاعة معلقة، بيع وشراء البيوت في المدينة جمبر في الشركة بركة جويو مانديري (PT BERKAH JOYO MANDIRI) التي وجد الباحث من المجتمع وهذا مما يؤدي إلى اهتمام الباحث على تطبيق بيع العربون فيه. أهداف هذا البحث هي معرفة صورة بيع العربون في مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي، ومعرفة مدى موافقة تطبيق بيع العربون في مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي بالفقه الإسلامي.

وهذا البحث يعتبر بحثاً ميدانياً. وقد استخدم الباحث طريقة الملاحظة الميدانية والمقابلة الشخصية لجمع البيانات. واستخدم منهج دراسة الحالة لتحليلها.

نتائج هذا البحث ما يلي: (أ) أن صورة العربون في مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي يكون أولاً يدفع رسم الحجز قدرها ثلاثة ملايين يكون عربوناً حتى لا يبيعها لشخص آخر، يكون فترة دفع أقساط رسوم العربون أسبوعاً واحداً بحد أقصى بعد الاتفاق، رسوم الحجز داخلية في سعر المنزل، أن العربون يختلف باختلاف النوع البيوت، العربون قد يؤثر على سعر المنزل. (ب) أن تطبيق بيع العربون في مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي قد وافق القول الثالث على جواز بيع العربون على أن يؤقت بمدة، حيث أن العربون داخل في سعر المبيع وهناك تحديد الوقت لسداد العربون.

الكلمات المفتاحية: بيع العربون، السكني الإسلامي، رسم الحجز.

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
 - a) Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b) Pengutipan tidak merugikan kepentingan pihak STDI Imam Syafi'i Jember.
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa mendapatkan izin STDI Imam Syafi'i Jember.

ABSTRAK

PENERAPAN 'URBUN DALAM JUAL BELI RUMAH BARU (Studi Kasus Di Perumahan Syariah Mangli Indah Permai Kota Jember) Imam Sahaji, STDI Imam Syafi'i Jember

Jual beli adalah perkara yang sangat di butuhkan manusia pada kehidupan sehari-hari, dan diantara jual beli adalah jual beli dengan *urbun*, dan manusia telah terbiasa dengan jual beli *urbun* di mana pembeli memberikan sejumlah uang untuk mengikat barang jual beli rumah di kota Jember pada PT Berkah Joyo Mandiri yang peneliti peroleh dari masyarakat dan ini yang mendorong peneliti meneliti praktik jual beli *urbun* di sana. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana gambaran jual beli *urbun* pada perumahan syariah Mangli Indah Permai, dan kesesuaian penerapan *urbun* di perumahan syariah Mangli Indah Permai dengan syariat Islam.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan menggunakan metode pengumpulan data observasi dan wawancara. Adapun analisis data menggunakan metode kualitatif.

Adapun hasil dari penelitian ini: (a) bahwa gambaran jual beli *urbun* di perumahan syariah mangli indah permai sebagai berikut, pertama dengan membayar booking fee sebesar 3 juta untuk tanda jadi, awal pembayaran DP dimulai sejak satu minggu setelah bayar booking fee, booking fee masuk ke dalam harga rumah, bahwa harga DP berbeda sesuai dengan type rumah, besarnya DP berpengaruh ke dalam harga rumah (b) penerapan *urbun* pada perumahan syariah Mangli Indah Permai telah sesuai dengan syariat Islam dan terdapat batas waktu dalam pelunasan *urbun*.

Kata kunci: jual beli *Urbun*, Perumahan Syariah, booking fee.

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
 - a) Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b) Pengutipan tidak merugikan kepentingan pihak STDI Imam Syafi'i Jember.
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa mendapatkan izin STDI Imam Syafi'i Jember.

كلمة الشكر والتقدير

الحمد لله على توفيقه الذي شرح صدورنا لطلب العلم النافع، والصلاة والسلام على من هيا الله على يديه طريق المنافع، محمد وعلى آله وصحبه وكل باحث وقارئ.

فبعد أن شكر الله الباحث على توفيقه وامتنانه حتى تيسر الباحث إنجاز كتابة هذا البحث. يتقدم الباحث بالشكر والتقدير:

أولاً، لوالديه على دعائهما ونصيحتهما الصالحة للباحث. اللهم ارحمهما في الدنيا والآخرة .

ثانياً، لرئيس كلية الإمام الشافعي للدراسات الإسلامية على مساعدته وحبه لطلبة الكلية فضيلة الدكتور محمد عارفين بدري. اللهم أقبل عليه الدنيا والآخرة.

ثالثاً، لرئيس قسم الأحوال الشخصية بكلية الإمام الشافعي للدراسات الإسلامية ومشرف البحث صاحب الفضيلة الأستاذ محمد نور الفهمي الماجستير. بارك الله في علمه ووقته.

رابعاً، للأستاذين المناقشين الكريمين. الأستاذ محسن الماجستير والأستاذ أحمد الحسيني الماجستير حفظهما الله، عسى الله أن يكتب جهودهما المبذولة لطلبة كلية الإمام الشافعي في ميزان حسناتهم.

خامساً، لجميع من أعان الباحث ويسره وساعده في إنجاز كتابة هذا البحث. فجزاهم الله عن الباحث جميعاً خير الجزاء.

فنسأل الله تعالى أن يوفق الجميع للعلم النافع والعمل الصالح، وأن يجعل علومنا خالصاً لوجهه الكريم. وصلى الله على محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
 - a) Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b) Pengutipan tidak merugikan kepentingan pihak STDI Imam Syafi'i Jember.
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa mendapatkan izin STDI Imam Syafi'i Jember.

فهرس الموضوعات

i.....	الإقرار على أصالة البحث
ii.....	الإقرار على عدم السرقة العلمية
iii.....	التصديق
iv.....	موافقة المشرف
v.....	موافقة لجنة الاختبار
vi.....	ملخص البحث
viii.....	كلمة الشكر والتقدير
ix.....	فهرس الموضوعات
١.....	الباب الأول: المقدمة
٢.....	أ. خلفية البحث
٧.....	ب. تحديد المسائل
٧.....	ج. أهداف البحث
٨.....	د. الدراسات السابقة
١٦.....	هـ. الإطار النظري
٣٤.....	و. منهج البحث
٣٥.....	ز. خطة البحث

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
 - a) Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b) Pengutipan tidak merugikan kepentingan pihak STDI Imam Syafi'i Jember.
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa mendapatkan izin STDI Imam Syafi'i Jember.

الباب الثاني: جمع البيانات عن تطبيق بيع العربون في بيع البيوت الجديدة في

مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي بمدينة جمبر ٣٩

الفصل الأول: عينات البحث ٣٩

المبحث الأول: نبذة عن منطقة جمبر ٣٩

المبحث الثاني: نبذة عن مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي ٤٢

المطلب الأول: أسباب بناء مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي ٤٢

المطلب الثاني: الموقع الجغرافي لمجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي ٤٣

المطلب الثالث: رؤية مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي ورسالته ٤٤

المطلب الرابع: الهيكل التنظيمي لمجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي ٤٤

المطلب الخامس: مزايا مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي ٤٥

المطلب السادس: موقع مجمع "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي ٤٥

المطلب السابع: الفرق بين السكن الإسلامي والتقليدي ٤٦

المطلب الثامن: أنواع البيوت في "منجلي إنداه فيرماي" السكني الإسلامي .. ٤٧

المطلب التاسع: التسهيلات المقدمة من "منجلي إنداه فيرماي" السكني

الإسلامي ٥٠

الفصل الثاني: المخبرون في هذا البحث ٥٠

المبحث الأول: أوصاف المخبرين ٥٠

المبحث الثاني: أحوال المخبرين ٥١

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
 - a) Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b) Pengutipan tidak merugikan kepentingan pihak STDI Imam Syafi'i Jember.
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa mendapatkan izin STDI Imam Syafi'i Jember.

٥٦	الفصل الثالث: الأجوبة العامة من مقابلة المخبرين
	الباب الثالث: تحليل البيانات عن تطبيق بيع العربون في بيع البيوت الجديدة في
٧٠	مجمع "منجلي إنداه فيرمي" السكني الإسلامي بمدينة جمبر
٧٠	الفصل الأول: صورة العربون في مجمع "منجلي إنداه فيرمي" السكني الإسلامي .
	الفصل الثاني: مدى موافقة تطبيق بيع العربون في مجمع " منجلي إنداه فيرمي "
٧٨	السكني الإسلامي بالشريعة الإسلامية.....
٨١	الباب الرابع: الخاتمة.....
٨١	أ. نتائج البحث
٨٢	ب. التوصيات
٨٣	الفهارس
٨٣	١. فهرس الآيات القرآنية
٨٤	٢. فهرس الأحاديث النبوية
٨٥	المراجع
٩٢	المرفقات
٩٢	أ. رسائل الاستئذان.....
١٠٢	ج. صور المقابلة.....