

ABSTRAK

Nama : Suprima
NRP : 2110622069
Judul Tesis : SISTEM JUAL BELI RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH
DI BANK SYARIAH (Studi Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah
di BTN Syariah)

Tesis ini menguraikan dan mengkaji permasalahan sistem jual beli rumah dengan akad murabahah pada perbankan syariah khususnya di Bank Tabungan Negara Syariah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan wawancara sebagai data pendukung, teknik analisis yang digunakan adalah metode deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Tangerang Selatan memiliki tujuh sistem atau cara sebagai berikut: 1. Nasabah melakukan pemesanan rumah kepada developer/penjual; 2. Berita acara pemesanan rumah beserta kelengkapan administrasi nasabah diajukan kepada pihak Bank Tabungan Negara Syariah; 3. Pihak Bank Tabungan Negara Syariah melakukan verifikasi dan analisis kemampuan bayar nasabah dengan mengacu pada plafon harga rumah yang dijualbelikan; 4. Bank Tabungan Negara Syariah selanjutnya memberikan kuasa kepada nasabah untuk memastikan pemesanan rumah yang menjadi pilihannya kepada Developer atau penjual dengan akad wakalah; 5. Pihak Bank Tabungan Negara Syariah membeli rumah berdasarkan harga jual yang telah ditetapkan oleh Developer/penjual; 6. Pihak Bank Tabungan Negara Syariah menjual rumah kepada nasabah dengan jumlah harga pokok ditambah margin (keuntungan) sesuai jangka waktu yang telah ditentukan dan disepakati antara bank dengan nasabah; dan 7. Melakukan akad murabahah antara Bank Tabungan Negara Syariah dengan nasabah dengan dihadiri oleh pihak terkait: Developer/penjual pertama, dan Notaris setempat untuk melakukan pencatatan. Sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Tangerang Selatan belum sepenuhnya memberikan keadilan bagi nasabah. Pihak bank cenderung: 1. Menetapkan margin berdasarkan sepihak; 2. Margin lebih besar dari pada harga pokok maupun angsuran setiap bulannya; 3. Nasabah tidak dapat melakukan penawaran harga jual; dan 4. Nasabah tidak dapat melakukan pembayaran pelunasan jika sudah dilakukan tiga kali pembayaran ekstra. Sehingga nasabah harus mengikuti keputusan Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah).

Kata Kunci: Sistem Jual Bel Rumah, Murabahah, BTN Syariah

ABSTRACT

Nama : Suprima
NRP : 2110622069
Thesis Title : HOUSE BUYING AND SELLING SYSTEM WITH MURABAHAH AGREEMENT IN SYARIAH BANK (House Buying and Selling Study with Murabahah Agreement at BTN Syariah)

This thesis describes and examines the problems of the house buying and selling system with murabahah contract in Islamic banking, especially at Bank Tabungan Negara Syariah. This research is a normative legal research that is prescriptive in nature. The data used in this study are secondary data which include primary legal materials. The data collection techniques used are literature studies and interviews as supporting data, the analysis technique used is the deductive method. The results of the study indicate that in the house buying and selling system with murabahah contract at Bank Tabungan Negara Syariah, South Tangerang Branch Office, there are seven systems or methods as follows: 1. Customers order a house from the developer/seller; 2. Minutes of the house order along with the completeness of the customer's administration are submitted to Bank Tabungan Negara Syariah; 3. Bank Tabungan Negara Syariah verifies and analyzes the customer's ability to pay by referring to the price ceiling of the house being bought and sold; 4. Bank Tabungan Negara Syariah then gives the customer the power to ensure the order of the house of his choice to the Developer or seller with a wakalah contract; 5. Bank Tabungan Negara Syariah buys the house based on the selling price set by the Developer/seller; 6. Bank Tabungan Negara Syariah sells the house to the customer with the amount of the principal plus a margin (profit) according to the time period that has been determined and agreed upon between the bank and the customer; and 7. Conducts a murabahah contract between Bank Tabungan Negara Syariah and the customer attended by the related parties: the first Developer/seller, and a local Notary to make records. The house buying and selling system with a murabahah contract at Bank Tabungan Negara Syariah, South Tangerang Branch Office has not fully provided justice for customers. The bank tends to: 1. Determine the margin unilaterally; 2. Margin is greater than the principal price or monthly installments; 3. Customers cannot make a selling price offer; and 4. Customers cannot make settlement payments if three extra payments have been made. So customers must follow the decision of Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah).

Keywords: Home Sale System, Murabahah, BTN Syariah