



**SISTEM JUAL BELI RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH
DI BANK SYARIAH**

(Studi Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah di BTN Syariah)

TESIS

**SUPRIMA
2110622069**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
2024**



**SISTEM JUAL BELI RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH
DI BANK SYARIAH**

(Studi Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah di BTN Syariah)

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister Hukum**

SUPRIMA

2110622069

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

2024

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan belum pernah dipublikasikan secara umum, baik secara keseluruhan maupun sebagian dalam bentuk jurnal ataupun bentuk lainnya. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

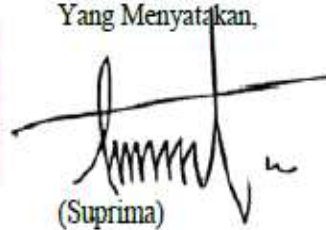
Nama : Suprima
NIM : 2110622069
Tanggal : 30 Desember 2024

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 30 Desember 2024

Yang Menyatakan,




(Suprima)

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Suprima
NIM : 2110622069
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum Program Magister

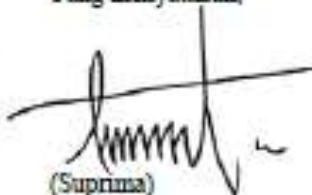
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: SISTEM JUAL BELI RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH DI BANK SYARIAH (Studi Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah di BTN Syariah).

Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 30 Desember 2024

Yang menyatakan,




(Suprima)

TESIS

**SISTEM JUAL BELI RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH
DI BANK SYARIAH**

(Studi Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah di BTN Syariah)

SUPRIMA

2110622069

Telah disetujui untuk Ujian Tesis

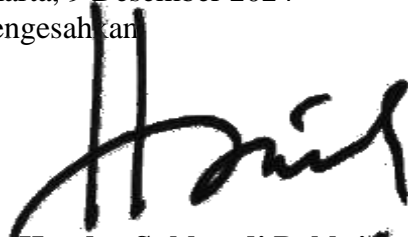


Dr. Heru Sugiyono, S.H., M.H.

NIK. 217121294

Jakarta, 9 Desember 2024

Mengesahkan



Dr. Handar Subhandi Bakhtiar, S.H., M.H., M.Tr.Adm.Kes.

NIP. 199304282022031009

TESIS

SISTEM JUAL BELI RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH DI BANK SYARIAH

(Studi Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah di BTN Syariah)

Disusun dan Diajukan Oleh:

SUPRIMA

NIM. 2110622069

**Telah Diujikan di Hadapan Panitia Ujian yang Dibentuk dalam Rangka Penyelesaian Studi
Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta**

Pada Tanggal 12 Desember 2024

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Kelulusan

Ketua Penguji



Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H.
NIK. 217121295

Sekretaris Penguji



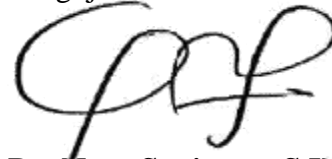
Dr. Mutnia Sakti, S.H., M.H.
NIK. 217121295

Penguji I



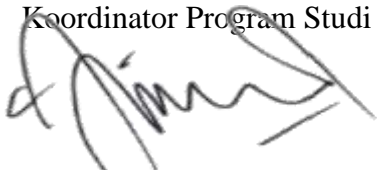
Dr. Iwan Erar Joesoef, S.H., Sp.N., M.Kn.
NIK. 218121385

Penguji II



Dr. Heru Sugiyono, S.H., M.H.
NIK. 217121294

Koordinator Program Studi



Dr. Atik Winanti, S.H., M.H.
NIP. 196806081994032001

Dekan,



Dr. Suherman, S.H., LL.M.
NIP. 19700602202121004

INTISARI

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

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala karunia-Nya sehingga penulisan tesis berjudul **“SISTEM JUAL BELI RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH DI BANK SYARIAH** (Studi Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah di BTN Syariah)” dapat diselesaikan sebagai prasyarat tugas akhir studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

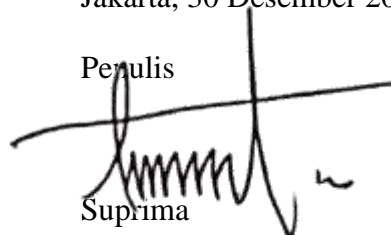
Penyusunan Tesis ini tidak terlepas dari arahan, bimbingan, dorongan dan bantuan banyak pihak. Oleh karenanya, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang tinggi kepada yang terhormat:

1. Rektor UPN “Veteran” Jakarta, Bapak Dr. Drs. Anter Venus, M.A. Comm.
2. Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jakarta, Bapak Dr. Suherman, S.H., LL.M.,
3. Para Wakil Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jakarta Bapak Dr. Beniharmoni Harefa, S.H., LL.M., Bapak Taupiqqurahman, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Slamet Tri Wahyudi, S.H., M.H.
4. Ketua Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jakarta, Bapak Dr. Handar Subhandi Bakhtiar, S.H. M.H., M. Tr.Adm.Kes.
5. Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H. Ketua Tim Penguji, Bapak Dr. Iwan Erar Joesoef, S.H., Sp.N., M.Kn. selaku Penguji 1 dan Bapak Dr. Heru Sugiyono, S.H., M.H. selaku Penguji 2 Sidang Tesis Hukum Program Magister Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jakarta sekaligus Pembimbing penulisan Tesis.
6. Bapak/Ibu Dosen yang telah mendidik, mengajar, membimbing, memberikan arahan dan masukan-masukan terkait penulisan Tesis kepada penulis selama menempuh studi Hukum Program Magister diantaranya Prof. Dr. St. Laksanto Utomo, S.H., M.Hum., Prof. Dr. Agus Suroho, S.H., M.H., Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H. Dr. Drs. Imam Haryanto, S.H., M.H., Dr. Hj. R.A. Evita Isretno Israhadi, S.H., M.H., M.Hum., dan Dr. Irwan Triadi, S.H., M.H., serta Bapak/Ibu Dosen yang tidak disebutkan satu persatu.
7. Keluarga Besar : Ayahanda Alm. Priono dan Ibu Mariati, Bapak R. Suhardjo, istri R.R. Lis Nugrahani dan anak-anakku: Zahra Farhana Prima dan Syifa Maulida Prima serta saudara-saudari penulis yang senantiasa memberikan doa, dukungan dan motivasi.
8. Tenaga Kependidikan di lingkungan Fakultas Hukum dan seluruh rekan Hukum Program Magister UPN “Veteran” Jakarta Angkatan 2021.

Penulis menyadari dalam penulisan Tesis masih terdapat banyak kekurangan. Segala bentuk saran dan kritik yang membangun, sangat penulis harapkan. Akhir kata, semoga Tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua

Jakarta, 30 Desember 2024

Penulis

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by several loops and a small flourish at the end.

Suprima

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN TESIS.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
INTISARI.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual	
1. Kerangka Teoritis	7
a. Kepastian Hukum	7
b. Keadilan Hukum.....	10
2. Kerangka Konseptual	11
Akad Murabahah, Fatwa DSN MUI dan UU Perbankan Syariah.....	11
F. Sistematika Penulisan.....	20

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Pustaka tentang Penelitian Terdahulu yang Relevan	22
--	----

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	27
B. Pendekatan Penelitian.....	27
C. Sifat Penelitian.....	27
D. Analisis Penelitian.....	27
E. Sumber Bahan Hukum.....	27

BAB IV ANALISIS SISTEM JUAL BELI RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH (BTN SYARIAH) KANTOR CABANG TANGERANG SELATAN

A. Sistem Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah di BTN Syariah.....	29
B. Sistem Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah di BTN Syariah dalam Memberikan Keadilan bagi Nasabah	37

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	42
B. Saran.....	43

DAFTAR PUSTAKA	44
-----------------------	-----------

DAFTAR RIWAYAT HIDUP	48
-----------------------------	-----------

DAFTAR WAWANCARA	50
-------------------------	-----------