

**PELAKSANAAN PENYELESAIAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN
OLEH NASABAH DALAM AKAD MURABAHAH PADA KREDIT
PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI BANK MUAMALAT CABANG
SURABAYA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Dalam Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur**



Oleh :

**ABIGAIL SHANIA AZZAFIRA
NPM. 18071010012**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA
2022**

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN/SIDANG SKRIPSI

**"PELAKSANAAN PENYELESAIAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN
OLEH NASABAH DALAM AKAD MURABAHAH PADA KREDIT**

PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI BANK MUAMALAT CABANG

SURABAYA"

Disusun Oleh:

ABIGAIL SHANIA AZZAFIRA

NPM. 18071010012

Telah disetujui untuk mengikuti ujian/sidang skripsi
pada tanggal 29 Maret 2022

Menyetujui,

PEMBIMBING

SRI MAHARANI, M.T.V.M, S.H., M.H.

NIP. 19740803 200212 2 001

Mengetahui,

DEKAN

DR. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.

NIP. 19601212 198803 1 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENYELESAIAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN

**OLEH NASABAH DALAM AKAD MURABAHAH PADA KREDIT
PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI BANK MUAMALAT CABANG
SURABAYA**

Oleh:

ABIGAIL SHANIA AZZAFIRA

NPM. 18071010012

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Hukum

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Pada Tanggal

PEMBIMBING:

TIM PENGUJI:

1.

SRI MAHARANI, M.T.V.M, S.H., M.H.
NIP. 19740803 200212 2 001

SRI MAHARANI, M.T.V.M, S.H., M.H.

NIP. 19740803 200212 2 001

2.

YANA INDAWATI, S.H., M.Kn
NIP. 19790126 201121 2004

3.

ADHITYA WIDYA KARTIKA, S.H., M.H
NIP. 19900112 202012 2 003

Mengetahui,

DEKAN

DR. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.

NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI
PELAKSANAAN PENYELESAIAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN
OLEH NASABAH DALAM AKAD MURABAHAH PADA KREDIT
PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI BANK MUAMALAT CABANG
SURABAYA

Oleh:

ABIGAIL SHANIA AZZAFIRA

NPM. 18071010012

Telah direvisi dan diterima oleh Tim Pengaji Skripsi Program Studi Hukum Fakultas

Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Pada Tanggal

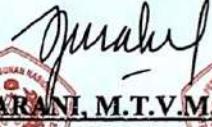
PEMBIMBING:

TIM PENGUJI:


SRI MAHARANI, M.T.V.M, S.H, M.H.

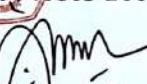
NIP. 19740803 200212 2 001

1.


SRI MAHARANI, M.T.V.M, S.H, M.H.

NIP. 19740803 200212 2 001

2.


YANA INDAWATI, S.H, M.Kn

NIP. 19790126 202121 2004

3.


ADHYA WIDYA KARTIKA, S.H, M.H

NIP. 19900112 202012 2 003

Mengetahui,

DEKAN


DR. H. SUTRISNO, S.H, M.Hum.

NIP. 19601212 198803 1001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Abigail Shania Azzafira
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 16 Maret 2000
NPM : 18071010012
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Jl. Kalijudan I/3 RT/RW 01/02 Kec. Mulyorejo Kel. Kalijudan Kota Surabaya

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan **judul** “**PELAKSANAAN PENYELESAIAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH NASABAH DALAM AKAD MURABAHAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI BANK MUAMALAT CABANG SURABAYA**” Dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggungjawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 23 Maret 2022

Mengetahui,

Pembimbing

Penulis

SRI MAHARANI, M.T.V.M, S.H., M.H.
NIP. 19740803 200212 2 001



ABIGAIL SHANIA AZZAFIRA
NPM. 18071010012

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan seminar proposal. Dalam hal ini penulis mengambil laporan seminar proposal dengan judul “**PELAKSANAAN PENYELESAIAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH NASABAH DALAM AKAD MURABAHAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI BANK MUAMALAT CABANG SURABAYA**”.

Penulisan proposal skripsi ini disusun guna untuk memenuhi prasyarat kurikulum yang ada di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan dimaksudkan sebagai wadah untuk menambah wawasan serta membandikan teori yang telah diterima dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Disamping itu juga, diharapkan dapat memberikan bekal tentang hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmunya sebelum mengadakan penelitian guna penyusunan skripsi.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan, bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien F., SH, MH., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

3. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Fauzul Aliwarman, SHI., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Ibu Sri Maharani, M.T.V.M, S.H., M.H selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam pembuatan skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
8. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum beserta Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
9. Terima kasih kepada Bank Muamalat Cabang Surabaya yang telah memberikan izin, dan membantu penulis selama penelitian sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi tepat waktu.
10. Terimakasih kepada Bapak Taufik, Bapak Sugik Purnomo, Bapak Farid selaku staff di Bank Muamalat Cabang Surabaya yang sudah membantu penulis dalam memperoleh data untuk penelitian skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi tepat waktu.

11. Terima kasih kepada kedua orang tua, adik-adik, serta keluarga semua yang telah memberikan dukungan moril serta do'a, restu dan selalu memberi dorongan selama ini untuk menyelesaikan Skripsi ini.
12. Terimakasih untuk Bima Putra Kusuma yang tak henti-hentinya memberikan semangat, support, doa, waktu, tenaga, pikiran, dan kasih sayang kepada penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
13. Terima kasih untuk teman-teman yang saya sayangi angkatan 2018 FH yang telah memberikan dukungan untuk menyelesaikan Proposal Skripsi ini.
14. Terimakasih kepada teman-teman KPS Bela Negara yang telah menerima keluh kesah serta memberikan dukungan untuk menyelesaikan Proposal Skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan Proposal Skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan, maka kritik dan saran sangat dibutuhkan guna memperbaiki dan menyempurnakan penulisan ini. Sehingga Laporan Seminar Proposal Skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang memerlukan.

Surabaya, 23 Maret 2022

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN REVISI.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRAK.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Kajian Pustaka.....	7
1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Perbankan Syariah.....	7
1.5.1.1 Sejarah Perbankan Syariah.....	7
1.5.1.2 Pengertian Perbankan Syariah.....	8
1.5.1.3 Dasar Hukum Perbankan Syariah.....	9
1.5.1.4 Fungsi dan Tujuan Perbankan Syariah.....	10

1.5.1.5 Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah.....	11
1.5.1.6 Asas-Asas Perbankan Syariah.....	12
1.5.1.7 Produk Perbankan Syariah.....	15
1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	25
1.5.2.1 Pengertian Wanprestasi.....	25
1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Akad Murabahah.....	28
1.5.3.1 Pengertian Akad Murabahah.....	28
1.5.3.2 Rukun dan Syarat Akad Murabahah.....	30
1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah.....	33
1.5.4.1 Pengertian KPR.....	33
1.5.4.2 Unsur-Unsur Kredit.....	35
1.5.4.3 Tujuan Kredit.....	36
1.5.4.4 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit.....	37
1.5.5 Gambaran Umum Tentang Bank Muamalat.....	41
1.5.5.1 Sejarah Singkat Bank Muamalat.....	41
1.5.5.2 Visi dan Misi Bank Muamalat.....	44
1.5.5.3 Tugas dan Fungsi Bank Muamalat.....	44
1.6 Metodologi Penelitian.....	45
1.6.1 Jenis Penelitian.....	45
1.6.2 Sumber Data.....	47
1.6.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data.....	49
1.6.4 Metode Analisis Data.....	50

1.6.5 Lokasi Penelitian	51
1.6.6 Waktu Penelitian.....	51
1.6.7 Sistematika Penulisan.....	51
BAB II Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Cabang Surabaya	54
2.1 Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Cabang Surabaya.....	54
2.2 Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Cabang Surabaya.....	68
BAB III Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Nasabah Dalam Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Cabang Surabaya.....	72
3.1 Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Nasabah Dalam Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Cabang Surabaya.....	72
3.2 Kendala-Kendala Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Nasabah Dalam Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Cabang Surabaya	84
BAB IV PENUTUP.....	89
4.1 Kesimpulan.....	89
4.2 Saran.....	91

DAFTAR PUSTAKA.....93

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Jumlah Pengajuan KPR Syariah dan Wanprestasi di Bank Muamalat Cabang Muamalat.....	4
Tabel 2 : Jadwal Penelitian.....	55
Tabel 3 : Rincian Biaya.....	56
Tabel 4 : Pelaksanaan Pengajuan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya.....	59
Tabel 5 : Jumlah Nasabah Yang Wanprestasi di Bank Muamalat Cabang Surabaya.....	75
Tabel 6 : Jumlah Nasabah Yang Diterima Rekstrukturisasi Dan Yang Tidak Diterima Rekstrukturisasi Di Bank Muamalat Cabang Surabaya.....	79

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 3 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 4 : Formulir Pengajuan Skripsi
- Lampiran 5 : Transkrip Sementara
- Lampiran 6 : Kartu Rencana Studi
- Lampiran 7 : Lembar Revisi I
- Lampiran 8 : Lembar Revisi II
- Lampiran 9 : Lembar Revisi III
- Lampiran 10 : Letter of Acceptance (LoA)

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Abigail Shania Azzafira
NPM : 18071010012
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 16 Maret 2000
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi :

**“PELAKSANAAN PENYELESAIAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN
OLEH NASABAH DALAM AKAD MURABAHAH PADA KREDIT
PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI BANK MUAMALAT CABANG
SURABAYA”**

ABSTRAK

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan penelitian yuridis empiris yaitu jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam akad murabahah pada kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya, dan sumber data diperoleh dari wawancara dengan staff Bank Muamalat Cabang Surabaya, data diperoleh dari Bank Muamalat Cabang Surabaya, perundang-undangan, dan berbagai literatur.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam akad murabahah pada kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya selama ini telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu prinsip-prinsip syariah, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, dan Peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Pelaksanaan akad murabahah pada kredit pemilikan rumah dilakukan dengan beberapa tahapan mulai dari tahap pengajuan hingga persetujuan pencairan dana. Dalam pembiayaan KPR yang diberikan oleh Bank Muamalat sering terjadi beberapa permasalahan yang muncul yaitu wanprestasi yang dilakukan oleh pihak nasabah. Penyelesaian wanprestasi tersebut dapat dilakukan dengan upaya non litigasi yang dimulai dengan tahap pemberian surat peringatan, restrukturisasi, hingga akhirnya pada proses lelang.

Kata Kunci : murabahah, pelaksanaan, penyelesaian wanprestasi