

**STUDI KOMPARASI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) ANTARA BANK KONVENSIIONAL DAN BANK SYARIAH DI
WILAYAH SURABAYA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur**



Oleh:

DICKY SYAPUTRA
NPM. 18071010106

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

LEMBAR PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI
PENELITIAN FAKULTAS HUKUM

STUDI KOMPARASI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) ANTARA BANK KONVENSIONAL ANTARA BANK SYARIAH DI
WILAYAH SURABAYA

Disusun Oleh:

DICKY SYAPUTRA
NPM. 18071010106


Telah Disetujui Untuk Mengikuti Ujian Skripsi

Pada Tanggal 3 Juni 2020

Menyetujui,
PEMBIMBING


HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1001

Mengetahui,
DEKAN


Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1 001

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

STUDI KOMPARASI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN BANK SYARIAH DI
WILAYAH SURABAYA

Disusun Oleh:

DICKY SYAPUTRA
NPM. 18071010106


Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Pada tanggal 03 Juni 2022

PEMBIMBING

TIM-PENGUJI


HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1001


I. WIWIN YULHANINGSIH, S.H., M.Kn
NIP. 19750708 202101 2 001


2. WALUYO, S.H., M.H.
NIP. 196 80902 199203 1001

3. HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1001

Mengetahui,

DEKAN


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum

NIP. 19601212 198803 1 001

HALAMAN REVISI SKRIPSI

STUDI KOMPARASI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN BANK SYARIAH DI
WILAYAH SURABAYA

Disusun Oleh:

DICKY SYAPUTRA
NPM. 18071010106


Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Hukum Fakultass Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

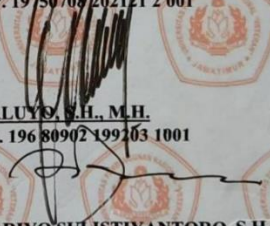
Pada tanggal 03 Juni 2022

PEMBIMBING


HARIYO SULISTYANTORO, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1001

TIM PENGUJI


1. **WIWIN YULLANINGSIH, S.H., M.Kn**
NIP. 19750709 202121 2 001


2. **WALUYO, S.H., M.H.**
NIP. 19680902 199103 1001

3. **HARIYO SULISTYANTORO, S.H., M.M.**
NIP. 19620625 199103 1001

Mengetahui,

DEKAN


Dr. H. SUFRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DICKY SYAPUTRA
Tempat/Tanggal Lahir : Sidoarjo, 29 November 1999
NPM : 1807010106
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Jalan Kartini Gang 2 No.13 Sidoarjo Jawa Timur.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi saya dengan judul “**STUDI KOMPARASI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN BANK SYARIAH DI WILAYAH 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 sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

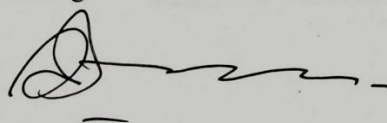
Apabila di kemudian hari ternyata Skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar keserjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

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

Surabaya, 29 Mei 2022

Mengetahui,

Pembimbing



HARIYO SULISTIYANTORO, S.H, M.M.
NIP. 19620625 199103 1001

Penulis



DICKY SYAPUTRA
NPM.18071010106

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Dicky Syaputra
NPM : 1807101016
Tempat Tanggal Lahir : Sidoarjo, 29 November 1999
Program Studi : Hukum
Judul Skripsi :

**STUDI KOMPARASI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN BANK SYARIAH DI
WILAYAH SURABAYA**

ABSTRAKSI

Keadaan ekonomi masyarakat yang semakin berkembang menuntut untuk adanya suatu badan usaha yang memberikan pinjaman uang yang dapat dilakukan dengan cepat dan mudah, dalam hal tersebut bank memiliki peran penting dalam perkembangan ekonomi negara. Pemberian kredit sudah menjadi fungsi utama bank sebagaimana diatur pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, baik Bank yang menjalankan sistem Konvensional dan Bank Syariah. Oleh karena hal tersebut maka munculah akibat hukum yaitu perikatan antara pihak bank sebagai kreditur dan pihak nasabah sebagai debitur yang diatur dalam perjanjian pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR). Debitur yang lalai dan melakukan wanprestasi maka penyelesaian yang dilakukan oleh pihak bank adalah dengan melalui musyawarah, penyitaan jaminan yang selanjutnya akan dilelang oleh pihak bank untuk melunasi hutang debitur dan solusi terakhir adalah melakukan penyelesaian melalui pihak pengadilan yang telah ditunjuk. Tujuan penelitian ini merupakan untuk membandingkan antara Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilaksanakan pada Bank Konvensional dan Bank Syariah di Surabaya. Perbandingan meliputi prosedur pengajuan, analisa struktur perjanjian pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) dengan sistem konvensional dan sistem syariah dan juga penyelesaian masalah atau wanprestasi antara para pihak terkait. Penelitian ini merupakan penelitian empiris yang menggunakan subjek penelitian Bank Konvensional dan Bank Syariah yang berada di Surabaya.

Kata Kunci : *Pembiayaan Kredit, Bank Konvensional, Bank Syariah, Wanprestasi*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan seluruh karuniaNya hingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Penulis menggunakan judul **“STUDI KOMPARASI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN TUMAH (KPR) ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN BANK SYARIAH DI WILAYAH SURABAYA”**

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan sesuai kurikulum di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur dan sebagai sarana perbandingan antara teori di dalam perkuliahan dengan praktek yang terjadi di lapangan serta dapat juga mmberikan manfaat dan menambah wawasan bagi penulis dalam hal yang berkaitan dengan ilmu hukum. Serta diharapkan juga dapat memberikan bekal tentang hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmunya sebelum mengadakan penelitian guna menyusun skripsi.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan serta semangat dari beberapa pihak, maka dari itu penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Allah SWT karena berkat rahmat dan kasih sayang-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Dr.H Sutrisno, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Mas Anienda Tien F, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.

4. Ibu Dra., Ec Nurjanti Takarini, M.Si. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Anajeng E.E. Mahanani, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Eko Wahyudi, S.H.I., M.Hum., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
7. Bapak Hariyo Sulistiyantoro, S.H.,M.M. selaku dosen pembimbing skripsi yang sangat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak Suwardi dan Ibu Nurrohmah Trisnawati yang sangat penulis sayangi dan muliakan yang selalu menjadi motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu dosen Pengajar Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur. yang telah membantu penulis menempuh Pendidikan ini.
10. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang memberikan kemudahan penulis dalam pengurusan administrasi.
11. Seluruh Angkatan 2018 yang telah mendukung penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
12. Seluruh teman kelas C Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
13. Pihak-pihak yang tidak dapat ditulis penulis satu persatu yang membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Skripsi ini jauh dari kata sempurna. Maka dari itu, saran dan kritik akan diterima oleh penulis guna pembelajaran penulis kedepannya. Semoga skripsi ini berguna serta memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan dan Tuhan Yang Maha Esa memberikan kelancara dalam segala urusan bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan dan motivasi.

Sidoarjo, Juni 2022

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN REVISI SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAKSI	6
KATA PENGANTAR	7
DAFTAR ISI	10
DAFTAR BAGAN DAN TABEL	14
DAFTAR LAMPIRAN	15
BAB I PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
1.1 Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
1.2 Rumusan Masalah	Error! Bookmark not defined.
1.3 Tujuan	Error! Bookmark not defined.
1.4 Manfaat Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.5 Kajian Pustaka	Error! Bookmark not defined.
1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Bank	Error! Bookmark not defined.
1.5.1.1 Tinjauan Umum Tentang Bank	Error! Bookmark not defined.
1.5.1.2 Asas, Fungsi dan Tujuan Bank	Error! Bookmark not defined.

- 1.5.1.3 Usaha Pokok Bank.....**Error! Bookmark not defined.**
- 1.5.1.4 Jenis - Jenis Bank.....**Error! Bookmark not defined.**
- 1.5.2 Tinjauan Umum Perbankan Syariah**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.5.2.1 Pengertian Bank Syariah.....**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.5.2.2 Fungsi dan Ciri-ciri Bank Syariah**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.5.2.3 Produk Bank Syariah**Error! Bookmark not defined.**
- 1.5.3 Tinjauan Tentang Perjanjian.....**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.5.3.1 Pengertian Perjanjian**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.5.3.2 Unsur Unsur Perjanjian.....**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.5.3.3 Syarat Sahnya Perjanjian**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.5.3.4 Asas Perjanjian**Error! Bookmark not defined.**
- 1.5.4 Tinjauan Perikatan Islam.....**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.5.4.1 Pengertian Perikatan Islam**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.5.4.2 Karakteristik dan Asas-asas Hukum Perikatan Islam..... **Error! Bookmark not defined.**
 - 1.5.4.3 Konsep Perikatan (akad) dalam Hukum Islam **Error! Bookmark not defined.**
- 1.5.5 Tinjauan Umum Perjanjian Kredit**Error! Bookmark not defined.**

- 1.5.5.1 Pengertian Perjanjian Kredit.....**Error! Bookmark not defined.**
- 1.5.5.2 Subjek dan Objek Perjanjian Kredit**Error! Bookmark not defined.**
- 1.5.5.3 Isi Perjanjian Kredit.....**Error! Bookmark not defined.**
- 1.5.6 Pengertian Agunan**Error! Bookmark not defined.**
- 1.5.7 Tinjauan Umum Hak Tanggungan**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.5.7.1 Pengertian Hak Tanggungan.....**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.5.7.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan**Error! Bookmark not defined.**
- 1.6 Metodologi Penelitian**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.6.1 Jenis dan Metode Penelitian**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.6.2 Sumber Bahan Hukum dan/atau Data**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.6.3 Metode Pengumpulan Data**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.6.4 Metode Analisis Data**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.6.5 Sistematika Penulisan.....**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.6.6 Lokasi Penelitian**Error! Bookmark not defined.**

BAB II PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN BANK SYARIAHError! Bookmark not defined.

- 2.1 **Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional**
Error! Bookmark not defined.

_____2.2 Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah..... **Error!**

Bookmark not defined.

BAB III PENYELESAIAN SENGKETA AKIBAT WANPRESTASI DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN BANK SYARIAH.....Error! Bookmark not defined.

_3.1 Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Surabaya**Error! Bookmark not defined.**

_3.2 Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Di Wilayah Surabaya**Error! Bookmark not defined.**

BAB IV PENUTUPError! Bookmark not defined.

____4.1 Kesimpulan**Error! Bookmark not defined.**

____4.2 Saran**Error! Bookmark not defined.**

DAFTAR PUSTAKAError! Bookmark not defined.

LAMPIRAN

DAFTAR BAGAN DAN TABEL

Daftar Bagan

Bagan 1 : Prosedur perjanjian kredit pada bank konvensional.....	46
Bagan 2 : Prosedur perjanjian kredit pda bank syariah.....	57

Daftar Tabel

Tabel 1: Klausul Perjanjian Kredit Pada Pembiayaan KPR Bank Konvensional.....	56
Tabel 2: Fasilitas Pembiayaan Kredit KPR pada Bank Syariah di Wilayah Surabaya.....	58
Tabel 3: Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Pada Bank Konvensional.....	71
Tabel 4: Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Pada Bank Syariah.....	75

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing
- Lampiran 2 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 3 : Formulir Pengajuan Judul
- Lampiran 4 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 5 : Transkrip Nilai
- Lampiran 6 : Kartu Rencana Studi Semester 8
- Lampiran 7 : Lembar Revisi Penguji I
- Lampiran 8 : Lembar Revisi Penguji II
- Lampiran 9 : Lembar Revisi Penguji III
- Lampiran 10 : Hasil Turnitin