

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH MELALUI EKSEKUSI
LELANG KPR DALAM PERSPEKTIF FATWA DSN MUI
(Studi Kasus Bank Muamalat Cabang Surabaya KH Mas Mansyur)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Kelulusan Program Sarjana Perbankan
Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya



Diajukan oleh:

Rangga Adji Pratama

NIM: 20151553055

**PROGRAM STUDI S.1 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA
2019**

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH MELALUI EKSEKUSI
LELANG KPR DALAM PERSPEKTIF FATWA DSN MUI
(Studi Kasus Bank Muamalat Cabang Surabaya KH Mas Mansyur)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Kelulusan Program Sarjana Perbankan
Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya

Diajukan oleh:

Rangga Adji Pratama

NIM: 20151553055

**PROGRAM STUDI S.1 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA
2019**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rangga Adji Pratama

NIM : 20151553055

Adalah mahasiswi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH MELALUI EKSEKUSI LELANG KPR (STUDI KASUS BANK MUAMALAT CABANG SURABAYA KH MAS MANSYUR) “ adalah hasil karya saya sendiri. Dan apabila di kemudian hari ternyata skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi akademis maupun sanksi hukum.

Surabaya, 10 Juli 2019

yang menyatakan,

Bermaterai



RANGGA ADJI PRATAMA
20151553055

PERSETUJUAN

Skripsi ini telah di periksa dan disetujui isi serta susunannya, sehingga dapat diajukan dalam ujian sidang skripsi pada Program Studi S.1 Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Surabaya, 10 Juli 2019

Menyetujui,

Pembimbing I



Dian Berkah, MHI

Pembimbing II



Rukhul Amin, MSI

Mengetahui,
Ketua Program Studi



Rukhul Amin, MSI

PENGESAHAN

Skripsi ini telah dibahas dan dipertahankan dalam sidang Munaqosah Skripsi

Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 16 Juli 2019

Tempat : Gedung AT- Tauhid UM Surabaya

Dan sidang telah menerima sebagai pelengkap tugas dan salah satu syarat Ujian Akhir Program Sarjana Strata Satu (S1) jurusan Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam UMSurabaya.

Maka dengan ini kami sahkan hasil sidang Munaqosah tersebut.

Surabaya, 10 Juli 2019
Majelis Ujian Skripsi

Ketua Penguji



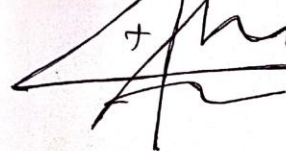
Rukhul Amin, M.SI

Anggota



Tiara Anindya V, M.SEI

Anggota



M. Nasyah Agus S, M.SEI

Mengetahui,

Dekan Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Surabaya



sa Anshori, M.Ag

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT yang telah meimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh ujian akhir Program Studi S.1 Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam di Universitas Muhammadiyah Surabaya, tahun 2019 dengan judul penelitian “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah melalui Eksekusi Lelang KPR(Studi Kasus Bank Muamalat Cabang Surabaya KH Mas Mansyur)”

Dalam penyusunan karya tulis ini penulis mendapat bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak untuk itu perkenankan penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Universitas Muhammadiyah Surabaya, yang merupakan tempat dimana saya bisa menuntut ilmu.
2. Dr.dr.Sukadiono selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surabaya.
3. Isa Anshori, M.Ag selaku Dekan Fakultas Agama Islam.
4. Abdul Wahab, MSEI selaku Wakil Dekan I dan Arin Setyowati, MA selaku Wakil Dekan II.
5. Rukhul Amin, MSI selaku Kepala Prodi S.1 Perbankan Syariah.
6. Isa Anshori, M.Ag selaku pembimbing I dan Haqiqi Rafsanjani selaku pembimbing II.
7. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Agama Islam.
8. Orang tua, adik, dan semua keluarga yang selama ini tidak ada hentinya menyemangati dan mencintai saya.

9. Lailatul Fitria (Ella) yang insyaAllah menjadi pendamping hidup dunia akhirat yang selalu sabar menemani saya dalam segala hal.
10. Teman-teman S.1 Perbankan Syariah angkatan 2015 yang saya cintai.
11. Keluarga besar CV Jati Rukun yang sangat saya cintai dan selalu memberikan support system bagi saya.
12. Saudara Mas Ainur Rofik, Mbak Ulfa Nur Maya dan Ella juga yang selalu kasih semangat satu sama lain.
13. Sahabat SD, SMP, SMA yang selalu ada untuk saya.
14. Dan seluruh pihak yang tidak dapat saya sebutkan namanya satu persatu, terima kasih banyak, tak ada kata yang mampu membalas semua kebaikan kalian.

Semoga amal kebaikan diterima disisi Allah SWT dan mendapat imbalan pahala dari Allah SWT.

Akhir kata semoga karya tulis yang sederhana ini dapat berguna bagi ilmu pengetahuan, almamater, masyarakat, dan bagi pembaca pada umumnya.

Surabaya, 10 Juli 2019

Peneliti

DAFTAR ISI

SKRIPSI.....	i
HALAMAN NOTA PEMBIMBING.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
PERSETUJUAN.....	iv
PENGESAHAN.....	v
MOTTO.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Penelitian Terdahulu.....	10
BAB II.....	17

LANDASAN TEORI.....	17
A. Pembiayaan Bermasalah.....	17
B. KPR Syariah.....	28
C. Akad Pembiayaan Murabahah.....	31
D. Akad Murabahah dalam KPR.....	32
E. Lelang.....	34
1. Prosedur dan Proses Lelang.....	34
F. Fatwa MUI tentang KPR Syariah.....	38
BAB III METODE PENELITIAN.....	44
A. Jenis Pendekatan Penelitian.....	44
B. Objek penelitian.....	44
C. Jenis dan Sumber Data.....	44
D. Teknik Pengumpulan Data.....	46
E. Keabsahan Data.....	48
F. Teknik Analisa Data.....	49
BAB IV.....	51
PAPARAN DATA DAN ANALISA HASIL PENELITIAN.....	51
A. Paparan Data.....	51
B. Analisa Hasil Penelitian.....	64
BAB V.....	76
A. Kesimpulan.....	76

B. Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN.....	81

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu.....	14
-------------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Izin Penelitian.....	82
Lampiran 2 Panduan Wawancara.....	83
Lampiran 3 Surat Selesai Penelitian.....	85
Lampiran 4 Dokumen Saat Penelitian.....	86

DAFTAR PUSTAKA

- Agung Prabowo, Bagya. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012)
- Amalia, Nur Fadilah, Ramadhani. *Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan Murabahah di PT.BPRS Bumi Artha Sampang KC Purwokerto*. (Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, 2017)
- Bachri, Bachtiar. *Meyakinkan Validitas Data Melalui Data*. (Yogyakarta: Gramedia, 2010)
- Bahrudin, Asep. *Metode penelitian*. (Yogyakarta : deepublish, 2014)
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian*, (Jakarta. Raja Grafindo Persada, 2015)
- Djamil, Fatturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015)
- Devita, Irma Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan Bandung*: PT. Mizan Pustaka.
- Fitriani, Ipih.. “*Strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam (studi kasus di Bank BTN KCS Yogyakarta)*. (Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018)
- Ghazali, Ahmad. *Serba-serbi Kredit Syariah: Jangan ada Bunga Diantara Kita*, Jakarta: Alex Media Komputindo.
- Hidayatullah, Muhammad “*Penyelesaian pembiayaan bermasalah Bank Syariah*” Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Edisi II, 2017.
- Ibrahim. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Pontianak, Perpustakaan Nasional.

- Ifham, Ahmad. 2017. *Ini Lho KPR Syariah!.* (Yogyakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015)
- Jauhari, Iman.. *Proses penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui restrukturisasi di Bank Syariah Mandiri cabang Lampung.* (Jurnal Ilmu Hukum, Edisi 3 April tahun 2017.)
- Jumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia.* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009)
- Mulyana, Dedi. *Metode Penelitian Kualitatif.* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2002)
- Nurjanah. *Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto.* (Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, 2016)
- Nurul. *Implementasi Prinsip Syariah Terhadap Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Syariah Di Watampone”* (Skripsi- Universitas Islam Negeri Makasar, 2017)
- Novita Sari, Bunga. “*Strategi dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah pada Bank Sumatra Utara cabang Syariah Medan”.* (Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Medan Sumatra Utara, 2018)
- Prathama, Rahardja. *Uang dan Perbankan.* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2000)
- Satori, Djam’an dan Komariah, Aan. *Metodologi Penelitian Kualitatif.* (Bandung, Alfabeta, 2009)
- Satrio, J., *Hukum Perikatan* (Jakarta: Gramedia 2006)
- Sujarweni, Wiratna. *Metodologi Penelitian,* (Yogyakarta, Pustaka Baru Press, 2014)

Sukardi. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. (Yogyakarta: Bumi Aksara, 2003)

Suryani, Cahaya. *Data dan jenis data penelitian*”, (Jakarta : Grasindo, 2008)

Wangsawidjaja, A. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Widiyono, Try. *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2006)

Yadi, Toni. *Manajemen Risiko Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Pada PT. Bank Muamalat*” (Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Ar-Raniry Banda Aceh)

Internet :

Diakses dari <https://dsnemui.or.id/kategori/fatwa/>, pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 15.30

Diakses dari <https://dsnemui.or.id/kategori/fatwa/>, pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 15.30

Diakses dari, <https://www.bankmuamalat.co.id> , pada 03 Juli 2019 pukul 14.30 WIB

Malik, Ahmad “Kriteria Pembiayaan Bermasalah”, diakses dari <https://perpuskampus.com/kriteria-pembiayaan-bermasalah/> , pada tanggal 16 Juli pukul 20.00

Zuraya, Nidia “*Muamalat Fokus memperbaiki Pembiayaan Bermasalah*”, diakses dari

<https://www.republika.co.id/berita/ekonomi/syariahekonomi/18/01/03/p1z3xf383-2018-muamalat-fokus-perbaiki-pembiayaan-bermasalah>, pada tanggal 16 Juli 2019 pukul 19.00.