



**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM  
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PT BANK  
MUAMALAT INDONESIA TBK KANTOR CABANG CIREBON**

**PENULISAN HUKUM**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna  
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh :

**ZHAFRAN ARIEL GUNARDI**

NIM. 11000119130191

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2024**

# HALAMAN PENGESAHAN

## HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM  
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PT BANK  
MUAMALAT INDONESIA TBK KANTOR CABANG CIREBON

## PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna  
menyelesaikan Program Sarjana (SI) Ilmu Hukum

Oleh:

ZHAFRAN ARIEL GUNARDI

NIM 11000119130191

Mengetahui,

Pembimbing I



Dr. Aminah, S.H., M.Si.

NIP. 196412041990032002

Pembimbing II



Hemi Widanarti, S.H., M.H.

NIP. 196307081989032001

**HALAMAN PENGUJIAN**

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM  
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PT BANK  
MUAMALAT INDONESIA TBK KANTOR CABANG CIREBON**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

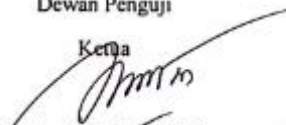
**ZHAFRAN ARIEL GUNARDI**

**NIM 11000119130191**

Telah diuji di depan Dewan Penguji pada tanggal 21 Juni 2024

Dewan Penguji

Ketua

  
**Dr. Aminah, S.H., M.Si**

**NIP 196412041990032002**

Anggota Penguji I

  
**Hemi Widanarti, S.H., M.H.**

**NIP. 196307081989032001**


Anggota Penguji II

  
**Rahandy Rizky Prananda, S.H., M.H.**

**NIP 199103182018071001**

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Diponegoro

  
**Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.**

**NIP 196711191993032002**

Mengetahui:

Ketua Program Studi S1  
Ilmu Hukum

  
**Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.**

**NIP 198407092008121002**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tugas akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi lain dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali secara tertulis mengacu dalam naskah ini dan disebutkan di dalam daftar Pustaka.

Semarang, 20 Mei 2024



Zhafran Ariel Gunardi

NIM 11000119130191

## **MOTTO**

*“If You Win, You Live. If You Lose, You Die. If You Don't Fight, You Can't Win!”*

(Eren Yeager from Attack on Titan)

## **PERSEMBAHAN**

Tugas Akhir atau Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Keluarga yang selalu memberikan dukungan, bantuan, doa, dan juga motivasi penulis untuk segera menyelesaikan penulisan hukum ini.
2. Dosen Pembimbing 1 dan 2 yang telah memberikan waktu dan tenaganya untuk senantiasa selalu membantu dan membimbing penulis dari awal penulisan sampai dengan penulisan hukum ini selesai.
3. Sahabat hati yang selalu memberikan dukungan moral, semangat, serta motivasi untuk penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.
4. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang selalu memberikan semangat serta bantuan kepada penulis selama penulis menjalankan perkuliahan.

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillahirabbilalamin* dengan mengucap puji serta syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas berkat, rahmat, petunjuk, kemudahan, serta akrunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir atau skripsi ini yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Cirebon”**. Penulisan hukum atau skripsi ini dibuat bertujuan untuk menyelesaikan tugas akhir sebagai syarat kelulusan dalam program Sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Penulis juga menyampaikan sangat berterimakasih kepada para pihak yang terlibat baik secara langsung ataupun secara tidak langsung yang selalu memberikan dukungan moril maupun materil kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini.

1. Prof. Dr Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
3. Ibu Dr. Tri Laksmi Indeswara, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan.
4. Bapak Solechan, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Sumberdaya.
5. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Diponegoro.

6. Ibu Dr. Aminah, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing I yang telah mengarahkan serta membimbing penulis dalam Menyusun penulisan hukum ini.
7. Ibu Herni Widanarti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah mengarahkan serta membimbing penulis dalam Menyusun penulisan hukum ini.
8. Bapak Untung Sri Hardjanto, S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan dalam merencanakan penempuhan mata kuliah selama penulis kuliah.
9. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah membimbing dan memberikan ilmu kepada penulis selama menempuh perkuliahan.
10. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah banyak memberikan bantuan dan pelayanan kepada penulis selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
11. PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Cirebon, melalui perwakilannya yakni Ibu Yeni Pradekawati dan Pak Hendra yang telah membantu penulis untuk mendapatkan data guna penyusunan tugas akhir ini.
12. Kedua orang tua penulis, Papah Targani dan Mamah Hani serta saudara kandung penulis, Harry Kuntarto dan Fellyshiana Marsha Asseeqa yang senantiasa memberikan dukungan moral, doa, dan juga support materil selama penulis menjalankan kewajiban dan menyelesaikan skripsi ini



dengan lancar. Terima kasih untuk selalu mendukung penulis dalam setiap langkah yang diambil.

13. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan secara eksplisit dalam kata pengantar ini. Penulis mengucapkan banyak terimakasih atas kontribusi seluruh pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan penulisan hukum ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi yang penulis buat ini sangat jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis juga ingin menyampaikan permohonan maaf atas segala kekurangan dan kesalahan yang terdapat dalam skripsi ini. Penulis berharap bahwa hasil penelitian dalam penulisan hukum ini dapat berguna bagi kemajuan dunia pendidikan dan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGUJIAN</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>MOTTO</b> .....	iv
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	x
<b>ABSTRAK</b> .....	xii
<b>BAB I</b> .....	1
<b>PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>A. LATAR BELAKANG</b> .....	1
<b>B. RUMUSAN MASALAH</b> .....	7
<b>C. TUJUAN PENELITIAN</b> .....	7
<b>D. MANFAAT PENELITIAN</b> .....	8
<b>E. METODE PENELITIAN</b> .....	8
<b>1. Metode Pendekatan</b> .....	8
<b>2. Spesifikasi Penelitian</b> .....	9
<b>3. Jenis dan Sumber Data</b> .....	9
<b>4. Metode Pengumpulan Data</b> .....	9
<b>5. Metode Analisis Data</b> .....	10
<b>BAB II</b> .....	12
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	12
<b>A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian</b> .....	12
<b>1. Pengertian Perjanjian</b> .....	12
<b>2. Syarat Sah Perjanjian</b> .....	13
<b>3. Asas-asas Perjanjian</b> .....	17
<b>4. Berakhirnya Perjanjian</b> .....	18
<b>B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Menurut Islam</b> .....	19
<b>1. Perjanjian Menurut Islam</b> .....	19
<b>2. Dasar Hukum Perjanjian Islam</b> .....	22

3.	<b>Rukun dan Syarat Perjanjian Islam .....</b>	<b>24</b>
<b>C.</b>	<b>Tinjauan Umum tentang Prestasi dan Wanprestasi.....</b>	<b>26</b>
1.	<b>Prestasi .....</b>	<b>26</b>
2.	<b>Wanprestasi .....</b>	<b>26</b>
<b>D.</b>	<b>Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit.....</b>	<b>29</b>
1.	<b>Pengertian Perjanjian Kredit.....</b>	<b>29</b>
2.	<b>Klausul Perjanjian Kredit .....</b>	<b>30</b>
3.	<b>Pihak dalam Perjanjian Kredit .....</b>	<b>31</b>
4.	<b>Prinsip perjanjian kredit .....</b>	<b>32</b>
5.	<b>Kredit Pemilikan Rumah.....</b>	<b>34</b>
<b>E.</b>	<b>Tinjauan Umum tentang Bank .....</b>	<b>36</b>
1.	<b>Pengertian Bank.....</b>	<b>36</b>
2.	<b>Tujuan Bank .....</b>	<b>37</b>
3.	<b>Jenis Bank .....</b>	<b>37</b>
<b>BAB III .....</b>	<b>39</b>	
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>39</b>	
<b>A.</b>	<b>Hasil Penelitian .....</b>	<b>39</b>
1.	<b>Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) di PT Bank Muamalat Cabang Cirebon.....</b>	<b>39</b>
2.	<b>Penyelesaian Wanprestasi pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Cirebon. ....</b>	<b>47</b>
<b>B.</b>	<b>Pembahasan.....</b>	<b>53</b>
1.	<b>Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Cirebon.....</b>	<b>53</b>
2.	<b>Penyelesaian Wanprestasi pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Cirebon .....</b>	<b>69</b>
<b>BAB IV .....</b>	<b>88</b>	
<b>PENUTUP.....</b>	<b>88</b>	
<b>A.</b>	<b>Kesimpulan.....</b>	<b>88</b>
<b>B.</b>	<b>Saran.....</b>	<b>89</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>90</b>	

## ABSTRAK

Dengan berakhirnya pandemi Covid-19, perbankan memiliki peranan penting dalam membangun kembali perekonomian masyarakat dengan cara menyalurkan kredit. Selain membangun perekonomian, kredit yang disalurkan juga dapat membantu masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan cara mengangsur pembayaran melalui perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan bank. Perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya sering kali terjadi permasalahan yakni wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah yang melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) serta penyelesaian terhadap masalah wanprestasi pada perjanjian tersebut khususnya di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Cirebon. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, data yang digunakan merupakan data primer dan penyajian data pada penelitian ini dengan cara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Bank Muamalat dalam perjanjian kredit pemilikan rumahnya telah memenuhi syarat-syarat perjanjian serta berlandaskan asas-asas perjanjian. Perjanjian yang dibuat memiliki ketentuan yang berbeda-beda bergantung pada jenis KPR yang ingin diambil oleh calon nasabah. Apabila terjadi wanprestasi, bank muamalat akan menempuh jalur non litigasi yakni dengan cara memberikan somasi serta menawarkan solusi untuk nasabahnya sebagai bentuk menjunjung tinggi asas itikad baik dalam perjanjian. Langkah terakhir yang ditempuh muamalat adalah melakukan mediasi dengan nasabah wanprestasi hingga dilakukan pelelangan pada obyek perjanjian.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Kredit Pemilikan Rumah, Wanprestasi