

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dan diajukan pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya merupakan hasil karya tulis ilmiah saya sendiri.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dibidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima ataupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 30 September 2022

Kiki Damayanti

NIM: 181420112

ABSTRAK

Nama: Kiki Damayanti Nim: 181420112. Judul Skripsi: Analisis Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB KC Cilegon & BJBS KC Serang).

Rumah adalah salah satu kebutuhan yang sangat penting dan banyak dari masyarakat yang kesulitan memiliki rumah dengan cara tunai tetapi perbankan dalam membantu masyarakat kemudian mengeluarkan bentuk perkreditan rumah atau yang biasa disebut dengan KPR, produk ini diperuntukan pada masyarakat yang membutuhkan atau berkeinginan memiliki rumah. Pada saat ini sudah banyak perbankan yang menyediakan produk pembiayaan KPR, baik pada bank konvensional yang dalam produknya terdapat riba atau pun pada bank syariah dengan sistem bagi hasil yang menggunakan akad murabahah dan berdasarkan prinsip syariah.

Adapun perumusan masalah pada penelitian ini yaitu: 1) Bagaimana sistem pembiayaan KPR pada Bank BJB? 2) Bagaimana sistem pembiayaan murabahah KPR pada BJBS? 3) Bagaimana perbandingan KPR pada Bank BJB dengan pembiayaan murabahah KPR pada Bank BJBS?

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu: 1) Untuk mengetahui sistem pembiayaan KPR pada Bank BJB. 2) Untuk mengetahui sistem pembiayaan murabahah KPR pada Bank BJBS. 3) Untuk mengetahui perbandingan KPR pada Bank BJB dengan pembiayaan murabahah KPR pada Bank BJBS.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan menggunakan sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik wawancara yaitu dengan melakukan tanya jawab pada pegawai atau pihak yang bersangkutan, serta dokumentasi yang bertujuan untuk mendapatkan informasi mengenai penelitian ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada Bank BJB KC Cilegon sistem pengajuan KPR sudah sesuai dengan prosedur, menggunakan sistem suku bunga yang sifatnya berfluktuasi, memberlakukan sistem penalti, dan terdapat denda jika nasabah telat membayar. Pada Bank BJB Syariah KC Serang sistem pengajuan KPR sudah sesuai dengan prosedur, menggunakan sistem bagi hasil, tidak memberlakukan sistem penalti, dan tidak ada denda jika nasabah telat membayar.

Dari penjelasan diatas terlihat persamaan dan perbedaan antara BJB KC Cilegon dan BJB Syariah KC Serang yakni pada kedua bank tersebut memiliki persamaan pada sistem pengajuan KPR yang sesuai dengan prosedur. Adapun perbedaannya yaitu pada Bank BJB KC Cilegon menggunakan sistem suku bunga sedangkan pada BJB Syariah KC Serang menggunakan sistem bagi hasil, pada BJB KC Cilegon memberlakukan sistem penalti sedangkan BJB Syariah KC Serang non penalti, BJB KC Cilegon terdapat denda sedangkan pada BJB Syariah KC Serang non denda.

Kata Kunci: KPR Konvensional, Pembiayaan KPR Syariah



FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN
Jl. Jenderal Sudirman No. 30 Serang 42118 Telp (0254) 2003323
Fax. (0254) 200022

Nomor : Nota Dinas
Lampiran : 1 (Satu) Eksemplar
Hal : **Pengajuan Munaqasah**
a.n. Kiki Damayanti
NIM. 181420112

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam
UIN SMH Banten
di –
Serang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan koreksi seperlunya, maka kami berpendapat bahwa Skripsi Saudara **Kiki Damayanti, NIM: 181420112** yang berjudul "**Analisis Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah (Studi kasus pada BJB KC Cilegon dan BJB Syariah KC Serang)**", telah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Demikian, atas segala perhatian Ibu, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Serang, 30 September 2022

Pembimbing I

Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI
NIP. 196402121991032003

Pembimbing II

Henny Saraswati, M.M.
NIP. 198511172019032013

PERSETUJUAN

ANALISIS PERBANDINGAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK KONVENSIONAL DENGAN PEMBIAYAAN MURABAHAH (KPR) PADA BANK SYARIAH (STUDI PADA BANK BJB KC CILEGON DAN BANK BJB SYARIAH KC SERANG)

Oleh:

KIKI DAMAYANTI
NIM: 181420112

Menyetujui,

Pembimbing I



Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI
NIP. 196402121991032003

Pembimbing II



Henny Saraswati, M.M
NIP. 198511172019032013

Mengetahui,

Dekan Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI
NIP. 196402121991032003

Ketua Jurusan
Perbankan Syariah



Henny Saraswati, M.M
NIP. 198511172019032013

PENGESAHAN

Skripsi a.n **Kiki Damayanti, NIM: 181420112** yang berjudul **“Analisis Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah (Studi kasus pada BJB KC Cilegon dan BJB Syariah KC Serang)”** telah diujikan dalam Sidang Munaqasyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, pada tanggal 02 Desember 2022, skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana program Strata Satu (S1) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Sidang Munaqasyah,

Ketua Merangkap Anggota



Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI
NIP. 196402121991032003

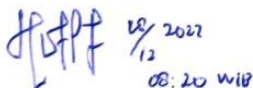
Sekretaris Merangkap Anggota



Denara Akmal, M.Acc
NIP. 199508042022032002

Anggota

Penguji I



Dr. Hadi Peristiwa, S.E., M.M
NIP. 198111032011011004

Penguji II



Irmatul Hasanah, M.Si
NIP. 199108302019032021

Pembimbing I



Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI
NIP. 196402121991032003

Pembimbing II



Henny Saraswati, M.M
NIP. 198511172019032013

PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Allah yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran serta atas segala nikmatnya dan kesempatan untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

Sholawat dan salam selalu tercurahkan kepada baginda Nabiyullah Muhamad Saw.

Saya persembahkan karya ini untuk orang-orang yang saya sayang. Teruntuk kedua orang tua saya yaitu Bapak Haerudin dan Ibu Syati'ah.

Terimakasih atas semua cinta yang telah Bapak dan Ibu berikan kepada saya.

Segala perjuangan saya hingga titik ini, saya tidak bisa apa-apa tanpa ada do'a dan dukungan disetiap harinya untuk kelancaran dan kesuksesan anak-anaknya.

Jika salah satu mimpi saya terwujud, itu karena salah satu Do'a Ibu terkabulkan. Dan Jika salah satu hal berhasil saya raih, itu karena topangan kuat dari Ayah.

Terimakasih telah menjadi orang tua yang sempurna dalam hidup saya
Terimakasih setulus-tulusnya saya sampaikan kepada Ayah dan Ibu untuk setiap air mata yang mengiringi sujud-sujud penuh doa dan terimakasih adikku Ferry Padli yang selalu mendukung setiap langkah saya.

MOTTO

إِنَّ اللَّهَ مَعَ الدَّائِنِ حَتَّى يَفْضِيَ دَيْنَهُ مَا أَمْ يَكُنْ فِيمَا يَكْرَهُ اللَّهُ

“Allah akan bersama (memberi pertolongan pada) orang yang berhutang (yang ingin melunasi hutangnya) sampai dia melunasi hutang tersebut selama hutang tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang oleh Allah.”

(HR. Ibnu Majah no. 2400.)

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Kiki Damayanti, lahir di Serang pada tanggal 27 November 2000. Penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara. Dan Penulis merupakan putri terkasih dari Bapak Haerudin dan Ibu Syati'ah yang bertempat tinggal di Kp/Ds. Susukan, Kec.Tirtayasa, Kab.Serang, Prov.Banten.

Pendidikan yang telah ditempuh penulis di mulai dari SDN Eretan lulus pada Tahun 2012, MTS Ashhabul Maimanah Sidayu lulus pada Tahun 2015, MA Ashhabul Maimanah Sidayu lulus pada Tahun 2018. Kemudian penulis melanjutkan pendidikan ke jenjang lebih tinggi dengan mengambil Studi Strata Satu (S1) dengan program studi Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanudin Banten.

Selama menjadi mahasiswa penulis aktif di beberapa organisasi internal dan eksternal kampus. Kegiatan internal yang digeluti penulis diantaranya: Himpunan Mahasiswa Jurusan Perbankan Syariah UIN SMH Banten sebagai anggota PAO pada tahun 2020, Unit Pengembangan Tilawatil Qur'an (UPTQ) UIN SMH Banten sebagai anggota tilawah pada tahun 2019. Sedangkan di eksternalnya mengikuti Gerakan Mahasiswa Serang Utara (GAMSUT).

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Segala puji bagi Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Yang telah memberikan kesehatan jasmani dan rohani. Sholawat dan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada baginda kita Nabiyullah Muhammad SAW yang telah menunjukkan kepada kita jalan yang lurus berupa ajaran agama yang sempurna dan menjadi rahmat bagi seluruh alam. Alhamdulillah berkat rahmat dan inayahnya akhirnya penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“Analisis Perbandingan Kredit pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah KPR pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank BJB KC Cilegon dan BJB Syariah KC Serang)”**.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Sehubungan dengan selesainya skripsi ini dengan rendah hati penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada Allah, engkau memang Maha pemurah, selalu memberi jalan, arah, dan rasa enteng. Juga: Kau memberi pihak-pihak yang mau membantu. Maka itulah, beribu terimakasih pun ditujukan kepada berbagai pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan kesempatan untuk saya bergabung dan

menimba ilmu di lingkungan UIN SMH Banten.

2. Ibu Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.S.I, Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana Hasanudin Banten, serta selaku dosen pembimbing 1 yang telah memberikan bimbingan, motivasi dan saran-saran kepada penulis selama penyusunan skripsi.
3. Ibu Henny Saraswati, M.M, Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana Hasanudin Banten, , serta selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, persetujuan, mengarahkan, memberikan motivasi dan saran-saran kepada penulis selama penyusunan skripsi.
4. Segenap Bapak dan Ibu Dosen UIN Sultan Maulana Hasanudin Banten yang telah mengajar dan mendidik penulis selama kuliah di UIN SMH Banten.
5. Perpustakaan UIN SMH Banten, yang telah memberikan tempat dan sumber pengetahuan selama penulisan skripsi ini.
6. Kedua orang tua beserta keluarga yang telah memberikan motivasi dan do'a kepada penulis, sehingga terselesaikan skripsi ini.
7. Teman-teman Perbankan Syariah C 2018 dan semua pihak yang telah melengkapi kisah kuliahku, terimakasih.

Penulis berharap semoga jasa beliau diterima disisi Allah SWT. Dan dicatat sebagai amal sholeh. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan baik dari segi isi maupun metodologi penulisannya. Untuk itu kritik dan saran dari pembaca sangat penulis

harapkan guna perbaikan selanjutnya. Akhirnya hanya kepada Allah SWT penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua, Aamiin.

Serang, 30 September 2022

Kiki Damayanti
NIM: 181420112

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI | i |
| ABSTRAK | ii |
| NOTA DINAS | iii |
| LEMBAR PERSETUJUAN MUNAQOSYAH | iv |
| PENGESAHAN | v |
| PERSEMBAHAN | vi |
| MOTTO | vii |
| RIWAYAT HIDUP | viii |
| KATA PENGANTAR | ix |
| DAFTAR ISI | xii |
| DAFTAR TABEL | xv |
| DAFTAR GAMBAR | xvi |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Identifikasi Masalah..... | 6 |
| C. Batasan Masalah | 6 |
| D. Rumusan Masalah..... | 7 |
| E. Tujuan Penelitian | 7 |
| F. Manfaat Penelitian | 7 |
| G. Penelitian Terdahulu Yang Relevan | 8 |
| H. Kerangka Pemikiran | 12 |
| I. Sistematika Penelitian..... | 15 |
| BAB II KAJIAN PUSTAKA | |
| A. Pengertian, Fungsi, dan Tujuan Bank Umum dan Bank Syariah..... | 16 |

| | |
|--|----|
| B. Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah..... | 21 |
| C. Pengertian, Tujuan, dan Fungsi Kredit dan Pembiayaan..... | 22 |
| D. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)..... | 31 |
| E. Analisis Kredit..... | 33 |
| F. Pengertian Akad Murabahah dan Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan Akad Murabahah..... | 34 |
| G. Memahami Perbedaan Antara Bagi Hasil dan Bunga (Riba)..... | 36 |
| H. Pengertian Suku Bunga..... | 39 |

BAB III METODE PENELITIAN

| | |
|-------------------------------------|----|
| A. Tempat dan Waktu Penelitian..... | 43 |
| B. Jenis Metode Penelitian.. .. | 43 |
| C. Teknik Pengumpulan Data..... | 44 |
| D. Teknik Analisis Data | 47 |
| E. Validasi Data..... | 49 |

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

| | |
|---|----|
| A. Gambaran Umum Bank BJB KC Cilegon | 51 |
| B. Gambaran Umum Bank BJB Syariah KC Serang | 56 |
| C. Temuan Penelitian dan Pembahasan..... | 67 |
| 1. Sistem Pembiayaan KPR di Bank BJB KC. Cilegon..... | 67 |
| 2. Sistem Pembiayaan Murabahah KPRS di Bank BJB Syariah KC. Serang..... | 76 |
| 3. Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR dari Segi Persamaan dan Perbedaan | 84 |

BAB V PENUTUP

| | |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan | 87 |
| B. Saran | 88 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

| | | |
|-----------|--|----|
| Tabel 2.1 | Perbandingan Antara Bank Konvensional dan Bank Syariah | 22 |
| Tabel 2.2 | Perbedaan Anantara Bunga dan Bagi hasil | 38 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 3.1 Komponen Analisis dan Model Miles Huberman | 48 |
| Gambar 3.2 Triangulasi Teknik | 49 |
| Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank BJB KC Cilegon | 54 |
| Gambar 4.2 Sususan Pengurus Bank BJB KC Serang..... | 60 |