

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

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

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

Serang, 28 Oktober 2025



Hadilah
NIM: 211130109

ABSTRAK

Nama : Hadilah, NIM : 211130109, Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Over Kredit KPR Syariah Studi Kasus Di Bank BSI KC Tangerang BSD)

Over kredit dalam konteks Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah menjadi salah satu praktik yang marak terjadi di masyarakat, terutama di kalangan nasabah yang kesulitan melanjutkan cicilan atau ingin menjual rumah yang masih dalam masa pembiayaan. *Over kredit* sendiri merupakan proses pengalihan cicilan yang masih berjalan dari pemilik lama kepada pihak baru tanpa persetujuan resmi bank, sehingga kredit tetap atas nama debitur lama namun dibayarkan oleh pihak baru. Ketentuan tersebut diatur oleh akad yang dibuat oleh pihak bank dan pihak kedua sebagai pihak yang mengajukan KPR syariah. Sistem pembiayaan KPR syariah berbeda-beda untuk setiap akad. Meskipun KPR Syariah sudah banyak diterapkan, terdapat sejumlah tantangan dan permasalahan hukum yang perlu dianalisa, terutama terkait dengan pengalihan properti.

Berdasarkan latar belakang diatas maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1. Bagaimana praktik pengalihan hak milik KPR Syariah di bank BSI Kc Tangerang BSD? 2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap take over KPR Syariah?

Penelitian ini bertujuan untuk 1). Untuk memahami praktik pengalihan hak milik KPR Syariah berdasarkan akad Ijarah Muntahia Bittamlik di bank BSI Kc Tangerang BSD 2). Untuk memahami pandangan hukum Islam terhadap Take Over KPR Syariah.

Metode penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*Field Research*) dengan menggunakan pendekatan kualitatif empiris yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian. Dalam teknik pengumpulan data observasi, wawancara dan dokumentasi yang berkaitan dengan objek penelitian.

Kesimpulan dari Penelitian ini yaitu: 1). Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pengalihan (*take over*) Setelah masa sewa berakhir dan seluruh kewajiban nasabah terpenuhi, kepemilikan properti secara sah dialihkan kepada nasabah melalui mekanisme hibah atau jual beli dengan nilai yang ditentukan. Dalam praktiknya, proses pengalihan atau *take over* antar individu (dari pihak pertama kepada pihak kedua) tidak diperkenankan dilakukan secara langsung oleh bank. antar individu tidak diperbolehkan dilakukan secara langsung, karena hanya debitur pertama yang tercatat secara resmi dalam perjanjian pembiayaan. Kebijakan ini diterapkan untuk menjaga keabsahan hukum, keamanan atas jaminan, serta kepastian hak dan kewajiban bagi seluruh pihak yang terlibat. 2). Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan *over kredit* KPR Syariah di Bank BSI KC Tangerang BSD dilakukan dengan mekanisme pelunasan oleh bank syariah terhadap pembiayaan sebelumnya dan pembentukan akad baru dengan nasabah, dapat disimpulkan bahwa pengalihan *take over* KPR, dalam pembiayaan KPR Syariah subsidi boleh dialihkan jika sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam.

Kata kunci: KPR Syariah, Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT), Pengalihan Hak Milik Take Over KPR

Nomor : Nota Dinas
Lampiran : -

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
UIN SMH Banten
di
Serang

Perihal : Pengajuan Ujian Munaqosyah
a.n. Hadilah
NIM: 211130109

Assalamualaikum Wr. Wb.

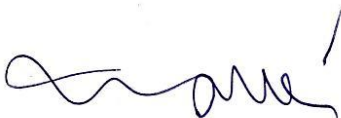
Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan koreksi seperlunya, kami berpendapat bahwa skripsi saudara Hadilah, NIM: 211130109 yang berjudul *Analisis Hukum Islam Terhadap Over Kredit Kpr Syariah Studi Kasus Di Bank Bsi Kc Tangerang Bsd)*” Diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqosyah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN SMH Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian atas segala perhatian Bapak/Ibu kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu’alaikum Wr. Wb.

Serang, 05 November 2025

Pembimbing I



H. Masduki, S.Ag., M.A.
NIP. 19710215 199903 1 001

Pembimbing II



Fuad Zainuddin, M.E.
NIP. 19850729 201903 1 003

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP OVER KREDIT KPR
SYARIAH STUDI KASUS DI BANK BSI KC TANGERANG BSD)**

Oleh:

Hadilah
NIM. 211130109

Menyetujui

Pembimbing I



H. Masduki, S.Ag., M.A.
NIP. 19710215 199903 1 001

Pembimbing II



Fuad Zainuddin, M.E.
NIP. 19850729 201903 1 003

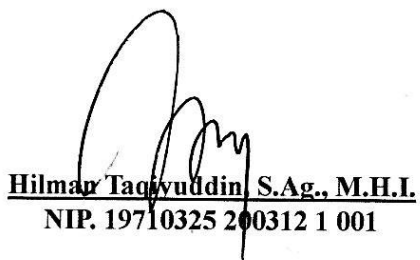
Mengetahui,

Dekan
Fakultas Syariah



Dr. Hj. Iin Ratna S. Mirat, S.H., M.Hum.
NIP.19690906 199603 2 002

Ketua
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



Hilman Taqiyuddin, S.Ag., M.H.I.
NIP. 19710325 200312 1 001

PENGESAHAN

Skripsi a.n. Hadilah, NIM: 211130109 yang berjudul **Analisis Hukum Islam Terhadap Over Kredit KPR Syariah Studi Kasus Di Bank BSI KC Tangerang BSD)** telah diujikan dalam sidang munaqosah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 11 Desember 2025. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 11 Desember 2025

Sidang Munaqosyah,

Ketua Merangkap Anggota



David Nugraha Saputra, M.H
NIP.198712162019031005

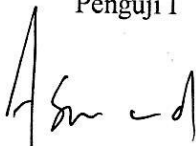
Sekretaris Merangkap Anggota



M. Riza Pahlefi, M.Pd.
NIP.199502012019031005

Anggota,

Penguji I



Atu Karomah, SH., M.Si.
NIP. 19690214 199903 2 001

Penguji II



Fandy Adpen Lazzavietamsi, S.Pd., M.H.
NIP. 198705232020121006

Pembimbing I



H. Masduki, S.Ag., M.A.
NIP. 19710215 199903 1 001

Pembimbing II



Fuad Zainuddin, M.E.
NIP. 19850729 201903 1 003

PERSEMBAHAN

*Dengan penuh rasa syukur ke hadirat Allah SWT
atas rahmat, hidayah, serta kemudahan yang diberikan,
penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.*

Karya sederhana ini penulis persembahkan kepada:

*Ibunda dan Ayahanda tercinta
yang selalu mendidik, membimbing,
dan mendoakan setiap langkah penulis.*

*Saudara-saudari yang senantiasa memberi semangat
dan dukungan tanpa henti.*

*Serta teman-teman seperjuangan
yang telah memberikan bantuan, motivasi,
dan inspirasi selama proses penyusunan skripsi ini.*

MOTTO

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ
تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

*Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan
amanat kepada yang berhak menerimanya, dan
apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia
hendaklah kamu menetapkannya dengan adil.”*

(QS. An-Nisa: 58)

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Hadilah, lahir di Lebak pada tanggal 18 oktober tahun 2002. Penulis merupakan anak pertama dari empat bersaudara, dari pasangan Bapak Haidir Gojali dan Ibu Ita Rosita. Penulis lahir dari keluarga sederhana dan tinggal bersama orang tua di Kampung Baledesa Desa Cipalabuh Kecamatan Cijaku Kabupaten Lebak Provinsi Banten.

Adapun jenjang pendidikan formal yang penulis tempuh yaitu sekolah tingkat dasar di SDN 1 Lebak, lulus pada tahun 2015, kemudian sekolah tingkat menengah pertama di SMP Jami'yyatul Muhtadi Lebak, lulus pada tahun 2018, kemudian sekolah di pondok pesantren modern SMA Darussa'adah Cimarga, lulus pada tahun 2021, dan dilanjutkan ke perguruan tinggi di Universitas Islam Negeri (UIN) Sultan Maulana Hasanuddin Banten di Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah tahun 2021.

Selama menjadi mahasiswa, Penulis aktif di Organisasi Internal dan Eksternal Kampus, Internal yaitu HMPS (Himpunan Mahasiswa Program Studi) Hukum Ekonomi Syariah, sebagai anggota Pemberdayaan Perempuan tahun 2022, Eksternal yaitu, Organisasi Keluarga Mahasiswa Lebak (KUMALA) sebagai Bendahara Komisariat Periode tahun 2023- 2024 , dan Organisasi Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII), sebagai anggota pemberdayaan perempuan tahun 2024.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat dan Salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah ilahi kepada seuruh umat, beserta keluarganya, sahabatnya serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Dengan pertolongan dan atas izin Allah SWT penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **Analisis Hukum Islam Terhadap Over Kredit Kpr Syariah Studi Kasus Di Bank Bsi Kc Tangerang Bsd)**”Merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam penulisan ini tentunya tidak luput dari berbagai kesalahan yang dihadapi, tetapi berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhammad Ishom, S.Ag.,M.A, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan kesempatan untuk menempuh pendidikan di UIN SMH Banten.
2. Ibu Hj.Dr. Iin Ratna Sumirat, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Syariah yang telah memberikan izin dan fasilitas dalam penyusunan skripsi ini.

3. Bapak Hilman Taqiyuddin, M.H.I selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN SMH Banten yang telah memberikan arahan dan motivasi kepada penulis.
4. Bapak H. Masduki, S.Ag.,M.A, sebagai pembimbing I yang telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Fuad Zainudin, M,E. sebagai pembimbing II yang juga telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta staf akademik dan karyawan UIN SMH Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN SMH Banten.
7. Ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya saya persembahkan terutama kepada Ibunda tercinta, yang hingga saat ini masih membersamai saya. Beliau telah memberikan kasih sayang tanpa batas, doa yang tak pernah putus, pengorbanan yang tak terhitung, serta semangat dan dorongan yang selalu menguatkan saya di setiap langkah. Tanpa beliau, saya tidak akan sampai pada titik ini. Dan tak lupa juga kepada bapak tercinta yang selalu memberikan semangat di setiap saat dan langkah selama pengerjaan skripsi saya.
8. Penulis juga mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada ketiga adik laki-laki dan perempuan saya tercinta, M. Agus Saputra, M. Rifa'i Alfarizki, dan Nabila yang selalu mendukung, memberi semangat, nasihat, dan kasih sayang tanpa henti. Kehadiran mereka membuat saya merasa memiliki tempat bernaung, berbagi, dan belajar dalam setiap langkah kehidupan. Semoga Allah SWT membalas kebaikan dan ketulusan yang telah diberikan dengan limpahan Kesehatan, kebahagiaan, serta keberkahan hidup.

9. Tidak lupa penulis juga mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada sahabat, seperjuangan saya, Amelia, Isyarotun khaira, vivi nurjayanti, Dina Silviana dan teman-teman kelas yang senantiasa hadir memberikan dukungan, doa, serta semangat di setiap langkah penulis. Kebersamaan, perhatian, dan motivasi yang diberikan telah menjadi penguat saat penulis menghadapi berbagai kesulitan, baik dalam proses perkuliahan maupun penyusunan skripsi ini. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan kebahagiaan, kesehatan, dan keberhasilan setiap langkahnya.
10. Sahabat-sahabatku tersayang seperjuangan dalam organisasi Keluarga Mahasiswa Lebak (KUMALA) terutama kepada patner seperjuangan saya Ririn Putri Dwiyantri, Bachtiar Natsir, dan teman-teman KUMALA lainnya yang selalu memberikan semangat,terima kasih atas kebersamaan, yang selalu hadir memberikan doa, semangat, dan dukungan tulus dalam setiap proses yang penulis jalani. Kehadiran kalian semua bukan hanya menjadi penguat di saat penulis menghadapi kesulitan, tetapi juga menjadi sumber kebahagiaan dan motivasi untuk terus melangkah maju. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan kesehatan, kebahagiaan, dan kesuksesan kepada sahabat-sahabat tersayang ini di setiap langkah kehidupannya.
11. Dan Penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada teman-teman yang sudah dianggap adik sendiri selama pengerajaan skripsi, kepada Dea Anastiya Putri, Siti Nurlela, Devi Herawati, Anisa Fitriani, Fauzy Bona, Faisal, dan Asep, kehadiran kalian merupakan bukan hanya menjadi penyemangat tetapi menjadi sumber kebahagiaan yang selalu menemani di saat penulis kesulitan, Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan kesehatan, kebahagiaan, dan kesuksesan kepada sahabat-sahabat tersayang ini di setiap langkah kehidupannya.

Dengan kerendahan hati, penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya hanya atas Ridha Allah SWT penulis memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya skripsi ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca pada umumnya.

Serang, 28 Oktober 2025



Hadilah

NIM. 211130109

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
ABSTRAK	ii
SURAT PENGAJUAN UJIAN MUNAQSAH.....	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN.....	v
PERSEMBAHAN	vi
MOTTO	vii
RIWAYAT HIDUP PENULIS	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Fokus Penelitian.....	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Pemikiran.....	7
F. Penelitian Terdahulu Yang Releven	9
G. Kerangka BerpikirPenelitian.....	16
H. Metode Penelitian	19
I. Sistematika Penulisan	22
BAB II LANDASAN TEORI	24
A. Pengertian over Kredit.....	24
1.KPR Syariah.....	26
2. Jenis-jenis Kpr Syariah	27
3. Hukum KPR syariah	29
B. Pembiayaan	32
a. Pengertian Pembiayaan	32

b. Jenis-Jenis Pembiayaan.....	33
C. Kredit Kepemilikan Rumah.....	35
1. Pengertian Kpr	35
D. KPR Syariah dan KPR Konvensional	37
1. Jenis- Jenis KPR Syariah.....	38
2. Syarat-Syarat Pengambilan KPR.....	39
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN.....	42
A. Sejarah Bank Syariah Indonesia.....	42
B. Profil BSI Kantor Cabang Tangerang BSD.....	45
C. Struktur Bank BSI KC Tangerang BSD	45
D. Produk-Produk Bank Syariah.....	54
E. Bank Syariah Griya Pembelian	50
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM PADA OVER KREDIT	
KPR SYARIAH	63
A. Analisis praktik pengalihan hak milik KPR Syariah	63
B. Analisis pandangan hukum Islam terhadap take over KPR Syariah	71
BAB V KESIMPULAN	84
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran	85
DAFTAR PUSTAKA	87
LAMPIRAN-LAMPIRAN	91