

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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. Situasi ini sering dipilih karena prosesnya relatif cepat dan terkesan praktis, meskipun mengandung risiko hukum dan finansial yang signifikan.

Sementara itu, *take over* KPR merupakan mekanisme pengalihan pembiayaan yang dilakukan secara sah dan resmi melalui persetujuan bank, di mana posisi debitur lama dapat digantikan oleh debitur baru melalui akad pembiayaan baru yang disepakati sesuai dengan ketentuan perbankan. Proses ini berbeda secara mendasar dengan *over kredit* yang umumnya dilakukan secara informal atau di bawah tangan (*underhanded*), tanpa melibatkan bank sebagai pihak pemberi pembiayaan.

Dalam praktiknya, baik *over kredit* maupun *take over KPR* syariah di Indonesia menjadi perhatian bagi akademisi dan praktisi perbankan syariah karena berkaitan erat dengan aspek kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah serta kepastian hukum transaksi. Perlu dipahami bahwa transaksi KPR syariah pada dasarnya menggunakan akad jual beli, seperti akad *murabahah*, di mana bank terlebih dahulu membeli objek rumah dari pengembang, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati di awal. Akad ini berbeda secara prinsipil dari kontrak pinjam-meminjam (*qardh*) yang mengandung unsur riba, yang secara tegas dilarang dalam hukum Islam.

Menurut para ahli fiqh muamalah dan perbankan syariah, transaksi pengalihan pembiayaan yang dilakukan di luar mekanisme akad bank syariah dapat menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) dan potensi risiko investasi yang tidak dibenarkan, karena akad perbankan syariah haruslah transparan dan melalui persetujuan pihak yang memiliki kewenangan (bank).¹

syariah semakin diterima oleh masyarakat luas sebagai alternatif terhadap sistem perbankan konvensional. Salah satu produk unggulan yang banyak diminati masyarakat adalah Kredit

¹ Ayu D., Arzam A., & Witro, D. *Praktik Take Over Kredit Perumahan Perspektif Hukum Syariah, Jurnal Manajemen & Syariah*.

Pemilikan Rumah (KPR) KPR syariah merupakan salah satu instrumen bagian keuangan yang berkembang pesat di Indonesia, karena itu Masyarakat semakin menyadari pentingnya transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah. dalam konteks ini, akad yang digunakan menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam. Sejak disahkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, lembaga keuangan berbasis prinsip Syariah, yang memfasilitasi pembiayaan kepemilikan rumah dengan prinsip jual beli (murabahah), sewa beli (ijarah muntahiyah bit tamlik), atau akad lain yang sesuai dengan syariah. KPR syariah muncul sebagai alternatif bagi Masyarakat yang menginginkan rumah tanpa terjebak dalam riba, yang dilarang dalam Islam. Akad ijarah muntahia bittamlik menawarkan model sewa beli yang memungkinkan nasabah untuk memiliki properti setelah masa sewa berakhir, sesuai dengan Perjanjian sewa-menyewa, seperti yang tercantum oleh fatwa DSN-MUI Nomor 27 DSN-MUI/III/2002, yaitu tentang Ijarah Muntahiya Bitamlik, yang dimaksud dengan sewa beli (Ijarah Muntahia Bittamlik/IMBT), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada

penyewa, setelah selesai masa sewa.²

Dan fatwa DSN-MUI Nomor 56 tentang ketentuan review ujarah pada LKS, yaitu Review Ujarah adalah peninjauan kembali terhadap besarnya ujarah dalam akad Ijarah antara LKS dengan nasabah setelah periode tertentu. IMBT memiliki opsi untuk menyerahkan properti kepada penyewa setelah masa sewa selesai. Akad Ijarah Muntahia Bitamlik ini adalah jenis sewa yang memiliki kepemilikan. Dalam kontrak ini, pihak penyewa (mu'ajjir) membayar sewa kepada pemilik (muwajjir) untuk jangka waktu tertentu. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, penyewa menerima hak kepemilikan properti. Konsep ini mencakup konsep kepastian hukum dan keadilan.

Dalam kasus pengalihan KPR di Bank BSI KC tangerang BSD, maka pengalihan *take over* KPR Syariah kepada temannya dapat dilakukan dengan syarat- syarat yang jelas dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Pada dasarnya, dalam sistem perbankan konvensional, over kredit dapat dilakukan dengan mudah melalui persetujuan bank dan perjanjian antara pihak pertama dan kedua. Namun, dalam sistem perbankan syariah, akad yang digunakan

² Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah”. *Ijarah*, Vol. 3 No. 2 h 181-196 (Juli 2025), diakses 09 Maret 2025
https://journal.uui.ac.id/JEKI?utm_source

pada KPR Syariah seperti akad murabahah memiliki karakteristik tersendiri. Dalam akad murabahah, bank bertindak sebagai penjual yang menjual rumah kepada nasabah dengan harga jual tertentu (harga pokok ditambah margin keuntungan) dan pembayaran dilakukan secara angsuran. Oleh karena itu, secara hukum, rumah tersebut baru menjadi milik penuh nasabah setelah seluruh cicilan lunas.³

Setelah itu, klien harus membayar angsuran bulanan dalam jumlah yang ditetapkan dan waktu yang ditetapkan agar kepemilikan rumah tetap menjadi milik pihak pertama, kecuali setelah lunas bisa balik nama kepada pihak kedua untuk kepemilikan KPR yang dialihkan oleh pihak pertama (over kredit) dan membutuhkan notaris untuk pengalihan nama tersebut. 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,

³ Rahman, A. Islamic Banking: *Principles and Practice* Konsep Kepemilikan dalam Hukum Islam (Jakarta: Penerbit Syariah 2020), h 54

terutama terkait dengan pengalihan properti.⁴

Penelitian ini bertujuan untuk membuktikan apakah properti KPR Syariah melalui akad Ijarah Muntahia Bitamlik sesuai dengan hukum Islam dan bagaimana implementasinya dalam praktik. Dasar Hukum Islam memberikan pedoman yang jelas mengenai transaksi keuangan dan properti. Di dalamnya terdapat prinsip yang harus diikuti, seperti keadilan, transparansi, dan larangan riba. Dasar hukum yang mengatur KPR syariah diatur dalam undang-undang nomor 10 Tahun 1998.⁵

Studi kasus Bank BSI KC Tangerang BSD, menjadi relevan untuk memikirkan implementasi akad ini dalam konteks hukum Islam dan dampaknya terhadap masyarakat, di karenakan pihak yang mempunyai KPR tersebut telah mengalihkan kepada pihak kedua sebelum lunas KPR tersebut, bagaimana pandangan hukum Islam terhadap pengalihan KPR tersebut.”**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP OVER KREDIT KPR SYARIAH STUDI KASUS DI BANK BSI KC TANGERANG BSD)**”

⁴ Hasan, M. *Praktik KPR Syariah di Indonesia: Tantangan dan Peluang*. Jurnal Ekonomi Syariah 2021, 12(1),h. 45-58.

⁵ Muhammad, A. (2021). *Akad Ijarah Muntahia Bitamlik dalam KPR Syariah*

B. Rumusan Masalah

Mengingat konteks yang diuraikan di atas, dengan tulisan penelitian ini, masalah yang dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pengalihan hak milik KPR Syariah?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap take over KPR Syariah?

C. Fokus Penelitian

Penelitian ini berfokus untuk lebih memahami konteks bagaimana proses pengalihan kepemilikan rumah (take over) yang masih dalam status KPR, dan tantangan yang dihadapi oleh pemilik saat tidak mampu membayar cicilannya, penelitian ini untuk meluruskan pengalihan kpr syariah menggunakan .

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari tulisan penelitian ini akan sama dengan adanya rumusan masalah yang telah disebutkan, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk memahami praktik pengalihan hak milik KPR Syariah
2. Untuk memahami pandangan hukum Islam terhadap take over KPR Syariah.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penulisan penelitian ini adalah:

3. Manfaat teoritis
 - a) Tentang Penulis

Penelitian ini untuk memahami bagaimana analisis KPR tersebut sesuai dalam hukum Islam, dan apabila kita sudah mengetahui bisa mempermudah dalam melaksanakannya.

b) Untuk jurusan

Bagi jurusan penelitian ini untuk mempermudah mahasiswa mengetahui teori dan referensi yang mereka teliti, dan meningkatkan ilmu pengetahuan terutama di jurusan Hukum Ekonomi syariah.

4. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Bagi Perusahaan dapat memberikan informasi yang akurat dan relevan, membantu manajemen dalam membuat keputusan strategi yang lebih baik hasil penelitian sering kali digunakan untuk mengidentifikasi area yang memerlukan perbaikan, seperti gaya kepemimpinan dan motivasi karyawan, yang dapat meningkatkan produktivitas contohnya dalam KPR Syariah.

b. Bagi masyarakat

Bagi masyarakat penelitian ini dapat Memperluas Pengetahuan: Penelitian membantu masyarakat mendapatkan informasi baru dan memperluas wawasan

mereka tentang pengalihan KPR syariah ini, berbagai masalah dan fenomena yang terjadi di sekitar mereka. Maka dari itu mereka bisa menyesuaikan dengan hukum Islam yang mereka ketahui.

F. Penelitian Terdahulu

No	Nama/judul	Hasil penelitian	Persamaan/ perbedaan
1.	Asri Mariam & Lasmi Wardiyah (2025) Ejournal Areai Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KC Cimahi	Akad murabahah berjalan sesuai DSN-MUI; mekanisme transparan margin tetap dan tidak berubah sepanjang tenor.	sama fokus pada KPR Syariah di BSI dari perspektif kepatuhan syariah. Tidak secara khusus membahas over kredit/ take over.

			Fokus implementasi akad umum.
2.	Danial Paripurna dkk (2025) E-Journal UAC <i>Muslim Perceptions of Sharia Contracts in Home Financing at Bank Syariah Indonesia</i>	Persepsi nasabah terhadap KPR syariah & strategi BSI menghadapi tantangan khalayak Muslim.	Sama instansi (BSI) dan produk KPR Syariah. Fokus pada persepsi, bukan isu hukum over kredit/ pengalihan kredit.
3.	Dhea Vivi Anti dkk (2023)** Jurnal STIE AAS	Take over di BSI dengan akad qardh & murabahah mengacu pada	Sangat relevan dengan skripsi Anda

	<i>Analisis Transaksi Pengalihan Hutang (Take Over) pada Bank Syariah Indonesia (Kasus BSI Adam Malik Medan)</i>	Fatwa DSN-MUI No. 31/2002 dan pelanggan memilih syariah & margin tetap.	karena membahas over kredit/ pengalihan kredit di BSI dengan perspektif hukum Islam. Fokus studi kasus cabang Medan, bukan isu over kredit rumah secara luas.
4.	Bung Hijaj Sulthonuddin & Lisna Nuraida	Take over KPR antar nasabah tanpa developer/notaris	Sama isu over kredit/ take over

	(2025) Jurnal STAI Al Musaddadiyah <i>Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Tentang Proses Take Over Pembiayaan KPR Antar Nasabah</i>	memiliki implikasi hukum tertentu dalam Ekonomi Syariah.	dari perspektif hukum Islam. Bukan khusus bank syariah, fokus pada praktik antar nasabah umum.
5.	Chintiya kemalasari 2024 lpppipublishing.com Implementation of Sharia Mortgage Financing (Murabahah) at BSI KCP Medan Juanda	Penerapan akad murabahah di KPR BSI Medan Juanda sesuai prinsip syariah, namun beragam risiko pembiayaan tetap ada.	Sama lembaga BSI & akad murabahah KPR Syariah. Tidak

			membahas take over/ over kredit secara eksplisit.
6.	Muhammad Rizal Satria & Tia Setiani (2024) Jurnal Unisba Analisis Perbandingan KPR Konvensional dan Murabahah Syariah	Perbedaan sistem bunga vs margin, perbedaan akad/perlakuan denda dan instalasi.	Menjelaskan perbedaan akad konvensional vs syariah yang penting dalam analisis hukum. Bukan fokus pada over kredit/ take over dalam hukum

			Islam.
7.	Burhan Hanafi dkk (2024) E-Journal Hamzanwadi Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah (Murabahah)	Menilai efektifitas penyaluran KPR syariah untuk MBR; menyoroti akad dan mekanisme pembayaran.	Konteks KPR Syariah relevan untuk kerangka hukum Islam. Tidak langsung menyentuh over kredit/ pengalihan.
8.	Ivan Rahmat Santoso dkk (2023) Jurnal STIE AAS <i>Analisis Akad Pembiayaan Rumah: Pendekatan Maslahah</i>	Umumnya akad KPR memenuhi prinsip masalah; konsisten dengan fatwa nasional & internasional.	Sering dipakai sebagai landasan analisis hukum Islam

			terhadap KPR. Tidak membahas over kredit/ take over.
9.	Rizky Fadlurrahman (2025) Jurnal Universitas Sebelas Maret <i>Konsep Murabahah dalam KPR Syariah</i>	Akad murabahah dalam KPR justru masih mengandung unsur yang dipertanyakan dari perspektif syariah (status objek akad).	Membantu membangun kerangka hukum Islam atas akad KPR. Fokus normatif (teoretis) bukan studi lapangan

			atau over kredit.
10	Alifia Hanin dkk (2025) ResearchGate <i>Is Sharia Mortgage Really Usury-Free? (KPR Syariah Review)</i>	Menunjukkan kritik atas struktur pembayaran KPR syariah yang mirip konvensional dapat menimbulkan kontroversi hukum riba.	Memberi konteks diskusi hukum Islam tentang KPR Syariah secara kritis. Review teoretis umum (bukan studi empiris di BSI).

G. Kerangka Pemikiran

1. Pengertian Akad Ijarah Muntahiya Bitamlik

Menurut Dewan Syariah Nasional, pembiayaan akad Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu melalui

pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang atau jasa tersebut itu sendiri.⁶ Dalam bukunya, Muhammad Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa transaksi yang disebut sebagai Ijarah Muntahiya Bitamlik merupakan suatu bentuk kontrak sewa dan jual beli, dimana sewa tersebut berakhir dengan kepemilikan barang oleh penyewa. Secara umum, pihak bank (shahibul mal) memiliki hak menjual atau memberikan barang kepada pihak lain.⁷ Ijarah Muntahiya Bitamlik (IMB) adalah bentuk kontrak sewa atau jual beli yang berakhir dengan penyewa yang memiliki barang tersebut.

Rukun dan Syarat Akad Ijarah Muntahiya Bitamlik

Sebagai suatu transaksi, Akad Ijarah Akan dianggap sah apabila suatu transaksi dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat yang berlaku, sama halnya dengan transaksi lainnya. Menurut pandangan ulama Hanafiyah, rukun dalam sewa-menyewa atau Ijarah terdiri hanya dari ijab dan qabul, yaitu pernyataan untuk menyewakan dan persetujuan terhadap perjanjian sewa-menyewa.⁸ Secara umum, rukun Ijarah Muntahiya Bitamlik pada dasarnya sama dengan rukun Ijarah pada umumnya. Berdasarkan Fatwa DSN No. 27 tahun 2000,

Sebagian besar ulama berpendapat bahwa terdapat empat rukun dalam sewa menyewa:⁹

1. Aqid (orang yang berakad)
2. Shighat Akad
3. Ujrah (upah)
4. Manfaat
5. Objek Ijarah

2. Analisis Pengalihan

Berdasarkan Hukum Positif yang tercantum dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1559 mengatur bahwa penyewa dilarang untuk mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pemilik. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian sewa Pandangan Fiqih Mu'amalah : Dalam perspektif fiqih, ketertarikan sewa tanpa izin dianggap batal (fasakh) dan tidak sesuai dengan ketentuan syara.

Pelaksanaan Perjanjian Kredit KPR

Pada Praktiknya dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan Rumah (KPR), melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kredit. KPR yang diberikan oleh kreditur tersebut mempunyai

jangka waktu pelunasan yang Panjang. Berbicara tentang kontrak harus di penuhi bentuk salah satu bentuk IMBT, pemilik debetur tidak boleh di over kreditkan selama belum lunas.



H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif, penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang luas, seperti menggunakan data dalam bentuk narasi, berintraksi langsung dengan subjek penelitian, ada beberapa jenis penelitian yang dapat di golongan kedalam penelitian ini contohnya studi kasus, teori dan sejarah, untuk memberikan penjelasan yang lebih rinci kepada responden.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data Primer didefinisikan sebagai "Menurut Umi

Narimawati (2008:98), data yang berasal dari sumber asli atau pertama adalah data yang belum terkompilasi atau berupa file-file. Dalam penelitian ini, data utama harus diperoleh dari narasumber, atau dalam istilah teknisnya responden, yaitu orang yang kita jadikan objek penelitian atau orang yang kita jadikan sebagai sarana mendapatkan informasi atau data langsung kepada pemilik KPR.¹¹

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber informasi penelitian yang didapatkan secara tidak langsung melalui perantara seperti laporan, buku, jurnal, agenda perusahaan, dokumen penelitian, dan situs web resmi.

3. Teknik Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu:

a. Wawancara

Wawancara adalah jenis interaksi secara langsung antara peneliti dan responden; peneliti mengajukan pertanyaan dan responden secara lisan menjawabnya, menunjukkan tidak hanya apa yang mereka jawab tetapi juga keakuratan jawaban mereka.¹² Dalam Teknik wawancara ini peneliti melakukan tanya jawab kepada pihak perusahaan secara

langsung dan tatap muka dan melakukan wawancara kepada beberapa pihak nasabah KPR Syariah yang berada di Cirendeu house Tangerang Selatan, melalui teknik wawancara ini peneliti mengetahui lebih dalam.

b. Observasi

Observasi ialah pengamatan secara langsung dan pencatatan secara jelas terhadap objek penelitian yang diteliti.¹³ Saat mengumpulkan data, peneliti menyatakan secara langsung kepada pemilik KPR tersebut bahwa sedang melaksanakan penelitian, yang dikenal dengan pengamatan (observasi) peneliti akan langsung mendatangi pemilik KPR tersebut, untuk mendapatkan informasi terkait pengalihan KPR tersebut.

c) Dokumentasi

Dokumentasi dilakukan dengan cara mengumpulkan data berdasarkan laporan yang tersedia di kantor KPR, yang diperoleh dari perusahaan yang diteliti serta laporan-laporan lain yang relevan dengan masalah yang sedang diteliti.

4. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data yaitu proses pengorganisasian,

analisis, dan penafsiran data yang dikumpulkan selama penelitian untuk menghasilkan informasi yang berguna serta benar adanya dan sesuai dengan tujuan dari penelitian. Sehingga Teknik ini dapat dimanfaatkan untuk mengubah data menjadi data yang bermakna. Secara umum, teknik pengolahan data dapat dipahami sebagai metode atau cara yang dapat dimanfaatkan untuk mengorganisasikan, menganalisis, dan menyajikan data sehingga bisa data sehingga dapat digunakan untuk keperluan tertentu, seperti penelitian atau pengambilan keputusan.

Melalui wawancara dan observasi penulis memahami alasan dan pengalaman individu terkait pengalihan KPR tersebut dan menyusun kembali hasil dari kedua metode untuk mendapatkan pemahaman yang lebih komprehensif.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika dalam penulisan dari penelitian ini terbagi dalam lima bab yang dimana setiap bab masing-masing memiliki sub-bab pembahasan, kemudian hasil penelitian ini lebih mudah dipahami oleh para pembaca.

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab pertama mencakup bagian-bagian seperti latar belakang, rumusan masalah, focus penelitian, tujuan penelitian,

manfaat penelitian, kerangka berfikir, metode, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab dua menjelaskan landasan teori yang mendasari tentang akad- akad, seperti akad ijarah, rukun dan syarat akad ijarah, akad ijarah yang digunakan peneliti yaitu akad ijarah muntahiya bitamlik, dasar hukum akad ijarah muntahiya bitamlik, pembatalan dan berakhirnya akad ijarah muntahiya bitamlik.

BAB III KONDISI OBJEKTIF

Pada bab tig aini menjelaskan tentang pengalihan (take Over) properti KPR Syariah yang ada di tangerang BSD, yang akan diriset dan di teliti yang kemudian akan dianalisis pada gambaran umumnya.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Pada bab empat ini menjelaskan hasil studi yang dilakukan melalui wawancara dengan pemilik KPR yang berada di tanggerang selatan, terkait pengalihan properti KPR syariah, dan anlisis Hukum Islam terhadap KPR Syariah.

BAB V PENUTUP

Pada bab terakhir ini berisi kesimpulan dan saran penjelasan yang telah di jelaskan dan dirangkum dari pembahasan sampai ban terakhir oleh penulis.