

Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Tentang Proses *Take Over* Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Antar Nasabah Dengan Nasabah

Bung Hijaj Sulthonuddin¹, Lisna Nuraida²
STAI Al Musaddadiyah Garut

bung.hijaj@stai-musaddadiyah.ac.id

lisna.nuraida.2026@stai-musaddadiyah.ac.id

DOI: 10.37968/jhesy.v3i1.698

Abstrak

Rumah sebagai kebutuhan hingga berbagai cara dilakukan salah satunya dengan cara *Take Over* pembiayaan KPR. Misalnya, mereka melakukan transaksi jual beli rumah dengan cara *Take Over* pembiayaan KPR melalui metode non-resmi tanpa melibatkan developer hanya antar nasabah baru dan nasabah lama dan biasanya dilakukan di depan notaris. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana proses dan tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah tentang *Take Over* pembiayaan KPR di Perumahan Desa Suci Kec. Karangpawitan Kab. Garut? Tujuannya yaitu untuk mengetahui proses *Take Over* pembiayaan KPR dan hukumnya dalam Ekonomi Syariah di Perumahan Desa Suci Kec. Karangpawitan Kab. Garut. Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian bahwa *Take Over* pembiayaan KPR di Perumahan Desa Suci Kec. Karangpawitan Kab. Garut ini termasuk jenis *Take Over* di bawah tangan menggunakan akad Hawalah, sehingga tidak sesuai dengan syari'ah sebagaimana fatwa DSN-MUI No 12/DSN-MUI/IV/2000 tidak memenuhi syarat dan rukun hawalah dan apabila diketahui akan di denda. Yang sesuai syari'ah adalah *Take Over* resmi seperti *Take Over* antar Bank dan *Take Over* Jual Beli.

Kata kunci : *Hukum Ekonomi Syari'ah; Take over; KPR*

Abstract

A house is a necessity, so there are various ways to do it, one of which is by taking over mortgage financing. For example, they carry out house buying and selling transactions by taking over mortgage financing using non-official methods without involving developers, only between new and old customers and usually done in front of a notary. The formulation of the problem in this research is how to process and review Sharia Economic Law regarding Take Over mortgage financing in the Suci Village Housing District. Karangpawitan District. Garut? The aim is to find out the KPR financing Take Over process and its laws in Sharia Economics in Suci Village Housing District. Karangpawitan District. Garut. This research includes field research with a qualitative approach. The results of the research show that Take Over mortgage financing in Suci Village Housing District, Kec. Karangpawitan District. Garut is a type of Take Over under the hand using the Hawalah contract, so it is not in accordance with sharia as in the DSN-MUI fatwa No. 12/DSN-MUI/IV/2000, it does not fulfill the requirements and harmony of hawalah and if it is found out, you will be fined. What is in accordance with sharia is official Take Over such as Inter-Bank Take Over and Buy and Sell Take Over

Keywords : *Shari'ah Economic Law, Take Over, KPR*

1. Pendahuluan

Manusia sebagai ciptaan Allah SWT memiliki kebutuhan, salah satunya kebutuhan primer yang harus dipenuhi. Contoh dari kebutuhan primer ialah membutuhkan rumah untuk tempat beristirahat, melakukan kegiatan sehari-hari, tempat berbagi kasih sayang, ilmu, pengalaman, tempat untuk menunjukkan identitas bagi individu itu sendiri, apalagi bagi tiap pasangan suami istri karena rumah sebagai sumber ketenangan dan keamanan (Asy-Syahrowi, 2010). Hal ini berdasarkan Firman Allah SWT:

وَأَمَّا لِلنَّاسِ مَثَابَةٌ مِّمَّا بُنِيَتْ جَعَلْنَا وَإِذْ

“Dan (ingatlah) ketika kami menjadikan rumah itu (Baitullah) tempat berkumpul bagi manusia dan tempat yang aman” (QS. Al-Baqarah: 125) (RI, n.d.).

Untuk itu memiliki sebuah rumah, masyarakat agaknya sulit terjangkau untuk dapat membelinya dengan cara tunai, sebab harga yang ditawarkan cenderung mahal, dengan tipe apapun. Sehingga solusi permasalahan kepemilikan rumah diadakanlah kredit perumahan bersubsidi atau disebut juga dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Tiyosaki, 2020). Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dengan jaminan/ agunan berupa rumah (*Kredit Pemilikan Rumah*, 2021). Sementara perumahan adalah kelompok tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan

sarana dan prasarana lingkungan, sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang membantu menjalankan dan mengembangkan kehidupan ekonomi (Rakyat & Indonesia, 2011).

Walaupun KPR subsidi bisa membantu meringankan beban masyarakat dalam mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi pada prakteknya juga terdapat beberapa hambatan atau permasalahan yang kerap dialami oleh pejuang KPR yaitu kasus kredit bermasalah. Sebuah perjanjian semestinya dapat dijalankan serta dipenuhi sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian akan tetapi pada keadaan tertentu juga didapati perjanjian yang belum berjalan sebagaimana seharusnya. Dengan alasan yang bermacam-macam seperti halnya munculnya masalah keuangan di tengah masa cicilan, entah itu karena omzet bisnis yang menurun, PHK, pengeluaran yang meningkat, anak baru lahir atau masuk sekolah dan lain sebagainya. Sehingga dengan beberapa alasan itu dana yang tadinya terkumpul dan disiapkan untuk membayar cicilan pun terpaksa dialokasikan untuk kebutuhan. Dengan demikian sebagian orang melakukan pengalihan produk pembiayaan (*Over Kredit/ Take over*) tanpa sepengetahuan *developer* perumahan.

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul ***“Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah Tentang Proses Take over Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Antar Nasabah Dengan Nasabah, Rumusan masalahnya yaitu*** bagaimana proses dan tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah tentang *Take over* pembiayaan KPR di Perumahan Desa Suci Kec. Karangpawitan Kab. Garut. Yang bertujuan untuk mengetahui proses dan tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah tentang *Take over* pembiayaan KPR di Perumahan Desa Suci Kec. Karangpawitan Kab. Garut.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), yakni penelitian yang dilakukan dengan terjun langsung kelapangan dengan melakukan pendekatan kualitatif deskriptif yang mencakup kejadian keseluruhan untuk menggali dan meneliti data yang berkenaan dengan penelitian (Gini gaussian, 2023). Metode penelitian ditinjau dari pengumpulan data-data yaitu dengan wawancara langsung dengan berbagai pihak yang telah melakukan *take over* sebagai sumber data langsung bersifat deskriptif, dan lebih menekankan pada proses daripada hasil (Auliahikmah, 2022). Penelitian ini dilakukan di perumahan Desa Suci Kec. Karangpawitan Kab. Garut. Dalam pelaksanaan penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara, observasi, dokumentasi, dan kajian Pustaka (Burhan, 2011).

3. Pembahasan

3.1. Hukum Ekonomi Syari’ah

Kata hukum secara etimologis berasal dari akar kata bahasa Arab yaitu *hakama-yahkumu*, yang kemudian berbentuk mashdar menjadi *hukman*. Berdasarkan akar kata *hakama* kemudian muncul kata *al-hikmah* yang berarti kebijaksanaan (Enceng Iip Syaripudin dan Putri M.T, 2022) Hukum dalam bahasa Arab *“hukm”* berarti norma atau kaidah yang ukuran,

patokan, tolak ukur, dan pedomannya digunakan untuk menilai tingkah laku atau perbuatan manusia (Nurul, 2022) Secara bahasa Arab, ekonomi disebut *al-muamalah al madiyah*, yang berarti aturan tentang pergaulan dan perhubungan manusia mengenai kebutuhan hidupnya. Selain itu, ekonomi juga disebut *al-iqtishad*, yang berarti mengatur soal-soal penghidupan manusia dengan cermat dan hemat (Idris, 2015). Hukum ekonomi merupakan keseluruhan aturan yang mengatur dan mempengaruhi segala sesuatu yang berkaitan dengan kegiatan dan kehidupan perekonomian (Djamil, 2013). Dalam bukunya *Al-Islam aqiqah wa Syariah*, Mahmud Syaltout mendefinisikan syariah sebagai peraturan yang diberikan oleh Allah kepada manusia untuk diikuti dalam hubungan dengan tuhan, sesama manusia, lingkungannya, dan bagaimana mereka menjalani hidup mereka (Ali, n.d.). Hasanuzzaman menyimpulkan bahwa hukum ekonomi syariah adalah pengetahuan dan penerapan perintah dan peraturan syariah dengan tujuan menghindari ketidakadilan dalam pembagian dan pengambilan sumber daya material untuk memenuhi kebutuhan manusia untuk mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat (Yuliadi, 2006). Prinsip hukum ekonomi syaria'ah yaitu suatu perbuatan atau kegiatan usaha yang dilakukan sesuai dengan prinsip hukum syaria'ah (Gini Gaussian, 2023). Dasar hukum ekonomi syaria'ah yaitu: pertama Al-Qur'an, Hadist dan Sunnah, Ijma, *Ijtihad* dan *Qiyas*, *Istihsan*, *Istislah* dan *Istishab* (Manan, 1997). Macam-macam akad transaksi dalam ekonomi syaria'ah terbagi menjadi dua bagian yaitu: (Karim, 2017)

1. Akad Tabarru

Jenis-jenis Akad *Tabarru* yaitu meminjamkan uang (*qard, rahn, dan hawalah*), meminjamkan jasa (*wakalah, wadiyah, dan kafalah*), dan memberikan sesuatu (*hibah dan wakaf*).

2. Akad Tijarah

Jenis akad tijarah yaitu *Ijarah, Salam, Murabahah, Istishna, Musyarakah, Muzara'ah, dan Mukharabah*

3.2 *Take over/ Pengalihan Hutang*

Take over adalah mengambil alih (Shadily, 1990). Menurut Ahmad Antoni K. Muda, mengambil alih atau mengubah kontrol atas perusahaan dalam lingkup perusahaan dikenal sebagai *take over* (Muda, 2003). Sedangkan menurut Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, *take over* disebut sebagai pengambilalihan, yaitu perubahan kontrol atas suatu perusahaan (Tresnati, 2005). *Take over* KPR dapat dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu *take over* KPR Antar Bank, *take over* KPR Jual Beli dan *Take over* KPR Bawah Tangan (Sela, n.d.).

3.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit pemilikan rumah, juga dikenal sebagai Kredit Kepemilikan Rumah, adalah jenis pinjaman yang diberikan oleh bank dan lembaga kepada individu yang membutuhkan pinjaman khusus untuk membangun atau membangun rumah mereka. Besarnya kredit yang diberikan disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan masing-masing pemohon. KPR sendiri disebabkan oleh peningkatan kebutuhan rumah yang tidak terimbangi oleh daya beli

masyarakat (Suhardjono, 2002). Jenis Kredit Pemilikan Rumah Kredit Pemilikan Rumah Subsidi dan Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi (Kpr et al., 2019).

4 Hasil Penelitian

4.1 Gambaran Umum Objek dan Subjek Penelitian

Objek penelitian adalah untuk menemukan jawaban atau solusi atas masalah yang diteliti sedangkan subjeknya yaitu para nasabah yang melakukan *Take over*.

4.2 Prosedur *Take over* Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Perumahan Desa Suci Kec. Karangpawitan Kab. Garut

Rumah adalah kebutuhan pokok manusia, seperti makanan dan pakaian. Untuk keluarga, rumah adalah tempat untuk beristirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar rumah. Tidak mengherankan jika permintaan rumah masyarakat meningkat setiap tahun terutama di perumahan Desa Suci Kec. Karangpawitan Kab. Garut. Sehingga pemerintah menerapkan kebijakan pengembangan perumahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas perumahan dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Studi menunjukkan bahwa beberapa anggota masyarakat tertarik untuk mengambil alih properti. Faktor yang menarik bagi nasabah baru adalah suku bunga cicilan yang lebih rendah, harga kredit rumah yang lebih rendah, kesepakatan kedua belah pihak untuk mempertahankan kredit rumah yang sudah ada, dan tidak perlu membuat perjanjian KPR dengan bank (Imam, 2023). Jika nasabah lama melakukan *Takeover* KPR karena ingin membeli rumah yang lebih besar tetapi tidak terburu-buru dan ingin memenuhi persyaratan, mereka juga dapat mendapatkan dana tambahan untuk memenuhi kebutuhan tambahan mereka (Hanifah, 2023).

Peneliti menemukan bahwa alasan *take over* pembiayaan KPR ini termasuk jenis "*Take over* KPR di bawah tangan". Namun, ada risiko apabila memilih *take over* jenis ini karena sertifikat rumah tetap menunjukkan nama nasabah lama meskipun nasabah baru membayar cicilan hingga lunas. Bank hanya akan menyerahkan sertifikat rumah ke nasabah lama sesuai dengan nama yang tercantum pada perjanjian KPR, dan walaupun antar nasabah telah menandatangani perjanjian di depan notaris, terkadang tetap sulit untuk mengatasi masalah dalam penyerahan sertifikat kepada nasabah lama. Akad-akad yang digunakan saat melakukan *Take over* di bawah tangan di perumahan Desa Suci Kec. Karangpawitan Kab. Garut adalah *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (kombinasi dari akad jual beli dan sewa menyewa), *Hawalah* (proses pemindahan utang dari peminjam pertama kepada peminjam kedua yang mampu secara finansial untuk diberikan piutang), *Murabahah* (jenis transaksi yang memanfaatkan instrumen jual beli untuk memperoleh keuntungan sesuai kesepakatan), *Qard*.(Suatu akad pinjaman ini memberikan pinjaman tanpa mengharapkan pembayaran setelah jangka waktu yang ditetapkan), dan *Musyarakah Mutanaqisah* (jenis kerjasama dua pihak di mana hak kepemilikan salah satu pihak secara bertahap berkurang sebagai akibat dari pengalihan atau pembelian bisnis).

Hal yang harus diperhatikan oleh nasabah ketika nasabah baru ingin melakukan *Take over* pembiayaan KPR yaitu melakukan survei tentang lokasi strategis dan kondisi rumah, memperhatikan persyaratan-persyaratan *Take over*, periksa dokumen KPR yang asli dan

pastikan keabsahan kepemilikan rumah untuk menghindari masalah di masa depan, dan alangkah baiknya menggunakan jenis *Take over* yang resmi (Cucu, 2023). Selain itu, peneliti menyampaikan kepada para nasabah harus memperhatikan sanksi dan menerima konsekuensi jika ingin melakukan *Take over* di bawah tangan. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/prt/m/2015 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/prt/m/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah memiliki konsekuensi yang ditimbulkannya. Jika melakukan pelanggaran, Anda dapat dihukum penjara paling lama dua tahun dan denda sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) (Imam, 2023).

4.2.2 Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Tentang *Take over* Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Di Perumahan Desa Suci Kec. Kaangpawitan Kab. Garut

Konsep *Take over* pembiayaan KPR ini kemudian digunakan dalam ekonomi syari'ah dalam bentuk akad hawalah. Di mana developer memiliki perjanjian KPR dengan nasabah lama, tetapi pada pertengahan kredit nasabah lama ingin mengalihkannya karena keuangan tidak stabil, ingin mendapatkan keuntungan yang lebih besar, dan alasan lainnya. Semua ulama setuju bahwa hawalah diperbolehkan. Ini adalah pendapat Imam Ibnul Qayyim. [I'lam Al-Muwaqqi'in 'an Rabbil 'Alamin, I:380; dikutip dari Al-Mulakhkhas Al-Fiqhi, Syekh Shalih Al-Fauzan, II:81 dan Taudhih Al-Ahkam, Abdullah Al-Bassam, IV:579] (Chikita Dinda, n.d.). Sistem *Over Kredit* pada dasarnya Islam memperbolehkan dengan cara dan metode dalam penerapannya sesuai yang di syari'atkan, yang dilarang itu apabila dalam *Take over* itu:

1. Ditemukan Adanya Illat Keharaman

تحريمه على الدليل دل ما إلا إباحة المعاملة في الأصل

“Asal dari akad muamalah adalah boleh kecuali ditemukan adanya petunjuk keharamannya.”

Dalam kaidah Fiqh di atas juga mengatur dalam segala bentuk bermuamalah boleh dilakukan asalkan didalam sebuah kegiatan bermuamalah tersebut tidak mengandung unsur yang dapat menyebabkan keharaman (Gaussian, 2023).

2. Barang yang Dijualbelikan Sudah Harus Menjadi Milik Sempurna

Disebabkan adanya wasilah barang, akad kredit pada dasarnya merupakan akad jual beli dan tidak dapat disamakan dengan akad utang uang karena sifat kepemilikan barang dalam akad kredit adalah *milikun dlaif* atau kepemilikan lemah selagi kredit belum dibayarkan. Karena itu, belum memenuhi syarat kepemilikan yang sempurna. Sejak awal transaksi debitur lama dengan kreditur, harga kredit barang tersebut telah diketahui. Nasabah lama melakukan pengalihan hutang/ *hawalah* kepada nasabah baru itu perilaku *ta'awun* dimana *ta'awun* ini adalah suatu pekerjaan maupun perbuatan tolong menolong antar sesama manusia yang didasari pada hati Nurani dan semata-mata mencari Ridha Allah SWT. Tolong menolong ini merupakan kewajiban bagi setiap muslim. Sebagaimana firman Allah SWT:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

“Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertaqwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah sungguh berat siksaan-Nya.” (Q.S Al-Maidah: 2) (RI, n.d.)

Berdasarkan ayat Al-Qur’an di atas Allah memerintahkan untuk saling tolong menolong dalam kebaikan dan ketaqwaan kepada Allah SWT, dan janganlah saling tolong menolong dalam perbuatan yang memuat dosa, maksiat, dan pelanggaran terhadap batasan-batasan Allah, dan kemudian Allah mengancam hamba-hambaNya apabila dari kalian melanggar perintahNya, karena sesungguhnya AzabNya sungguh amat dahsyat.

Ada beberapa hadist yang mendasar hukum yang memperbolehkan mengalihkan pembayaran hutang, yaitu: (*Fatwa DSN-MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000*, n.d.)

1. Hadis riwayat Bukhari dari Abu Hurairah, Rasulullah bersabda:

مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ، فَإِذَا أَتَيْتُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَسِّغْ.

"Menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka, jika seseorang di antara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya (dihawalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah" (HR. Bukhari)

2. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ حَلَالًا حَرَّمَ حَرَامًا أَوْ حَرَامًا حَرَامًا.

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram." (HR. At-Tirmidzi)

Dalam pelaksanaannya *Take over* pembiayaan KPR yang dilakukan di perumahan Desa Suci Kec. Karangpawitan Kab. Garut sudah menyalahi syarat dari *Take over* itu sendiri yaitu Pelaksanaan *Take over*-nya dilakukan di bawah tangan sehingga tidak adanya kerelaan dari *developer*, dimana *developer* ini wajib mengetahui dan meridhai akad hawalah yang dilakukan antar nasabahnya karena piutang tersebut miliknya, dan yang seharusnya ketiga belah pihak yang bersangkutan wajib tahu akan terjadinya pelaksanaan *Take over* pembiayaan KPR ini hanya antar nasabah baru (*muhal 'alaih*) dan nasabah lama (*muhil*) sedangkan *developer* (*muhal*) tidak mengetahuinya, hal ini tidak sesuai dengan rukun pada akad *hawalah*.

Menurut Fatwa DSN-MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Hawalah*, poin 3 (tiga) dan 4 (empat), melanggar pelaksanaan *Take over* di bawah tangan. Pada poin ke 3 (tiga) dijelaskan bahwa “Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.” Pelaksanaan *Take over* di bawah tangan seperti yang dipaparkan oleh narasumber yaitu Bapak Imam dan Ibu H. Hanifah hanya berlangsung begitu saja tanpa adanya hitam diatas putih yang mana hal tersebut bertentangan dengan ketentuan umum *hawalah* dalam Fatwa DSN dan hanya dilakukan di depan notaris. Tanpa adanya hitam diatas putih kekuatan hukum dari transaksi tersebut tidak ada. Hal ini dapat memicu masalah hukum dikemudian hari.

Sedangkan pada poin ke 4 (empat) pelaksanaan *Take over* di bawah tangan juga tidak terpenuhi. Karena dalam poin ke 4 (empat) dijelaskan bahwa “*Hawalah* dilakukan harus dengan persetujuan *muhil*, *muhil/muthal*, dan *muhil’alaih*.” Dalam pelaksanaannya *Take over* di bawah tangan pihak *muthal* tidak mengetahuinya dan tidak diberi tahu yang seharusnya pihak *muthal* tahu akan terjadinya proses *Take over* tersebut. Sebagaimana hal ini juga tidak memenuhi ketentuan umum *hawalah* dalam Fatwa DSN-MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000.

Maka dari itu pelaksanaan *Take over* pembiayaan KPR antar nasabah dengan nasabah di perumahan Desa Suci Kec. Karangpawitan Kab. Garut yang telah diteliti oleh peneliti tidak sesuai dengan Syariah karena jenis *Take over* yang digunakan adalah *Take over* tidak resmi yaitu *Take over* di bawah tangan, sedangkan yang diperbolehkan dan sesuai Syari’ah proses *Take over* pembiayaan kredit pemilikan rumah yaitu menggunakan jenis *Take over* resmi seperti *Take over* antar bank dan *Take over* jual beli.

5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa Prosedur *Take over* pembiayaan kredit pemilikan rumah di Desa Suci Kec. Karangpawitan Kab. Garut menggunakan beberapa tahap diantaranya adanya alasan melakukannya seperti terkena pailit atau PHK, ingin mendapatkan keuntungan yang lebih besar dan lain sebagainya. Namun perlu diperhatikan syarat-syarat yang sesuai dengan Syariah dimana pelaksanaannya sesuai akad saat perjanjian ketika mendaftarkan KPR, mematuhi peraturan yang berlaku, serta berani mengambil resiko akan sanksi yang kita putuskan untuk melakukan *Take over* apalagi yang digunakannya *Take over* di bawah tangan (menjual rumah yang sedang di-KPR-kan, sehingga diambil alih kepemilikannya tapi tidak diketahui oleh *developer* hanya saja diketahui antar nasabah).

Proses *Take over* pembiayaan kredit pemilikan rumah yang dilakukan di Desa Suci, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, adalah jenis *Take over* di bawah tangan. Menurut hukum ekonomi syari’ah, hal ini tidak memenuhi syarat dan rukun *hawalah* karena pada dasarnya akad atau transaksi antara penjual dan pembeli sama-sama ridha (rela) namun dari pihak *developer* (*muhtal*) mereka tidak mengetahui dan belum tentu pula mereka meridhai transaksi atau akad tersebut. Dalam hal ini hutang yang dialihkan dari nasabah penjual (*muhil*) kepada nasabah pembeli (*muhil’alaih*) tidaklah sah menurut hukum ekonomi syari’ah.

6. Daftar Pustaka

- Ali, Z. (n.d.). *Hukum Islam : Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia, cet 4*. Sinar Grafika.
Asy-Syahrowi, M. (2010). *Mengundang Malaikat ke Rumah*. Mutiara Media.
Auliahikmah, E. I. S. dan M. (2022). *Tinjauan Hukum Islam Pada Jual Beli Akun Game Online Mobile Legends, J-Hesy. 01*.

- Burhan. (2011). *Metode Penelitian Kualitatif*. Rajawali Pers.
- Chikita Dinda, S. A. B. (n.d.). *Bagaimana Hukum Jual Beli Sistem Over Kredit dalam Islam?* Finansialku.com. <https://www.finansialku.com/hukum-jual-beli-sistem-over-kredit-dalam-islam/>
- Cucu. (2023). *Wawancara Nasabah*.
- Djamil, F. (2013). *Hukum Ekonomi Islam*. Sinar Grafika.
- Enceng Iip Syaripudin dan Putri M.T. (2022). *Kajian Kategori Penerima Bantuan Pangan Non Tunai (BPNT) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah*. *Jurnal J-Hesy*. *Fatwa DSN-MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000*. (n.d.).
- Gaussian, A. M. & G. (2023). *Perspektif Hukum Ekonomi Islam Tentang Pola Bagi Hasil Usaha Dalam Kerjasama Permodalan JualBeli Motor Pada Show Room An-Najah Motor Selaawi Garut*. *J-Hesy*.
- Gini Gaussian, dan A. A. (2023). *Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah Tentang Praktik Rah Sawah*, *J-Hesy*.
- Gini gaussian, A. M. (2023). *Perspektif Hukum Ekonomi Islam Dalam Kerjasama Permodalan Jual-Beli Motor*. 4.
- Hanifah, H. (2023). *Wawancara Nasabah*.
- Idris. (2015). *Hadis Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*. Kencana.
- Imam. (2023). *Wawancara Nasabah*.
- Karim, A. A. (2017). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Raja Grafindo Persada.
- Kpr, R., Bank, P., Cabang, S., Kendari, U., Sultra, B., Utama, C., & Dibimbing, K. (2019). *ABSTRAK Rahmawati 2019 . :*
Kredit Pemilikan Rumah. (2021).
[https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47#:~:text=Kredit Pemilikan Rumah \(KPR\) adalah,akan membeli atau memperbaiki rumah.](https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47#:~:text=Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah,akan membeli atau memperbaiki rumah.)
- Manan, M. A. (1997). *Teori Dan Praktik Ekonomi Islam*. Dana Bhakti Prima Yasa.
- Muda, A. A. K. (2003). *Kamus Lengkap Ekonomi*. Gitamedia Press.
- Nurul, E. I. S. dan. (2022). *Mekanisme Transaksi Gadai Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah*. *Jurnal J-Hesy*.
- RAKYAT, D. P., & INDONESIA, R. (2011). *UU tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*. <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/238#:~:text= Undang-Undang Nomor 4 Tahun,Undang tentang Perumahan dan Kawasan>
- RI, K. A. (n.d.). *Al-Qur'an dan Terjemahannya*.
- Sela, A. (n.d.). *Kupas Tuntas Sistem Take Over KPR*. btnproperti.
<https://www.btnproperti.co.id/blog/take-over-kpr>
- Shadily, J. E. dan H. (1990). *Kamus Inggris Indonesia*. PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Suhardjono, K. (2002). *Manajemen Perbankan Teori Dan Aplikasi*. BPFE.
- Tiyosaki, R. T. (2020). *Increase Your Financial IQ*. Gramedia Pustaka.
- Tresnati, E. R. dan R. (2005). *Kamus Istilah Ekonomi*. Bumi aksara.
- Yuliadi, I. (2006). *Ekonomi Islam*. LPPI.
- Ali, Z. (n.d.). *Hukum Islam : Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia, cet 4*. Sinar Grafika.
- Asy-Syahrowi, M. (2010). *Mengundang Malaikat ke Rumah*. Mutiara Media.
- Auliahikmah, E. I. S. dan M. (2022). *Tinjauan Hukum Islam Pada Jual Beli Akun Game Online Mobile Legends*, *J-Hesy*. 01.
- Burhan. (2011). *Metode Penelitian Kualitatif*. Rajawali Pers.
- Chikita Dinda, S. A. B. (n.d.). *Bagaimana Hukum Jual Beli Sistem Over Kredit dalam Islam?*

- Finansialku.com. <https://www.finansialku.com/hukum-jual-beli-sistem-over-kredit-dalam-islam/>
- Cucu. (2023). *Wawancara Nasabah*.
- Djamil, F. (2013). *Hukum Ekonomi Islam*. Sinar Grafika.
- Enceng Iip Syaripudin dan Putri M.T. (2022). *Kajian Kategori Penerima Bantuan Pangan Non Tunai (BPNT) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah*. *Jurnal J-Hesy*.
Fatwa DSN-MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000. (n.d.).
- Gaussian, A. M. & G. (2023). Perspektif Hukum Ekonomi Islam Tentang Pola Bagi Hasil Usaha Dalam Kerjasama Permodalan JualBeli Motor Pada Show Room An-Najah Motor Selaawi Garut. *J-Hesy*.
- Gini Gaussian, dan A. A. (2023). *Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah Tentang Praktik Rah Sawah*, *J-Hesy*.
- Gini gaussian, A. M. (2023). *Perspektif Hukum Ekonomi Islam Dalam Kerjasama Permodalan Jual-Beli Motor*. 4.
- Hanifah, H. (2023). *Wawancara Nasabah*.
- Idris. (2015). *Hadis Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*. Kencana.
- Imam. (2023). *Wawancara Nasabah*.
- Karim, A. A. (2017). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Raja Grafindo Persada.
- Kpr, R., Bank, P., Cabang, S., Kendari, U., Sultra, B., Utama, C., & Dibimbing, K. (2019). *ABSTRAK Rahmawati 2019 . :*
Kredit Pemilikan Rumah. (2021).
[https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47#:~:text=Kredit Pemilikan Rumah \(KPR\) adalah,akan membeli atau memperbaiki rumah.](https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47#:~:text=Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah,akan membeli atau memperbaiki rumah.)
- Manan, M. A. (1997). *Teori Dan Praktik Ekonomi Islam*. Dana Bhakti Prima Yasa.
- Muda, A. A. K. (2003). *Kamus Lengkap Ekonomi*. Gitamedia Press.
- Nurul, E. I. S. dan. (2022). *Mekanisme Transaksi Gadai Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah*. *Jurnal J-Hesy*.
- RAKYAT, D. P., & INDONESIA, R. (2011). *UU tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*. <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/238#:~:text=- Undang-Undang Nomor 4 Tahun,Undang tentang Perumahan dan Kawasan>
- RI, K. A. (n.d.). *Al-Qur'an dan Terjemahannya*.
- Sela, A. (n.d.). *Kupas Tuntas Sistem Take Over KPR*. btnproperti.
<https://www.btnproperti.co.id/blog/take-over-kpr>
- Shadily, J. E. dan H. (1990). *Kamus Inggris Indonesia*. PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Suhardjono, K. (2002). *Manajemen Perbankan Teori Dan Aplikasi*. BPFE.
- Tiyosaki, R. T. (2020). *Increase Your Financial IQ*. Gramedia Pustaka.
- Tresnati, E. R. dan R. (2005). *Kamus Istilah Ekonomi*. Bumi aksara.